LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ: ശ്രീ. വർക്കല കഹാർ, അങ്ങയുടെ ഭേദഗതി പ്രസ്സ് ചെയ്യുന്നുണ്ടോ?

ശ്രീ. വർക്കല കഹാർ: പ്രസ്സ് ചെയ്യുന്നില്ല.

ശ്രീ. വർക്കല കഹാർ അവതരിപ്പിച്ച ഭേദഗതി സഭയുടെ അനുമതിയോടെ പിൻവലിച്ചു.

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ: ശ്രീ. പി. ജയരാജൻ, അങ്ങയുടെ 2 (ബി) നമ്പർ ഭേദഗതി പ്രസ്സ് ചെയ്യുന്നുണ്ടോ?

ശ്രീ. പി. ജയരാജൻ: പ്രസ്സ് ചെയ്യുന്നില്ല.

ശ്രീ. പി. ജയരാജൻ അവതരിപ്പിച്ച ഭേദഗതി സഭയുടെ അനുമതിയോടെ പിൻവലിച്ചു.

2004-ലെ കേരള ഓട്ടോമൊബൈൽസ് ലിമിറ്റഡ് (ജീവനക്കാരുടെ നിയമനം സാധൂകരിക്കൽ) ബിൽ വ്യവസായവും ധാതുക്കളും സംബന്ധിച്ച IV -ാം നമ്പർ സബ്ജക്ട് കമ്മിറ്റിയുടെ പരിഗണനയ്ക്ക് അയയ്ക്കണമെന്ന പ്രമേയം സഭ അംഗീകരിച്ചിരിക്കുന്നു.

2004-ലെ കേരള ഓട്ടോമൊബൈൽസ് ലിമിറ്റഡ് (ജീവനക്കാരുടെ നിയമനം സാധൂകരിക്കൽ) ബിൽ സബ്ജക്ട് കമ്മിറ്റിയുടെ പരിഗണനയ്ക്ക് അയയ്ക്കുന്നു.

(2) 2004-ലെ കേരള സ്റ്റാമ്പ് (ഭേദഗതി) ബില്ലിന്റെ അവതരണവും സബ്ജക്ട് കമ്മിറ്റിക്ക് അയയ്ക്കണമെന്ന പ്രമേയവും

ധനകാര്യവും എക്സൈസും വകുപ്പുമന്ത്രിക്കുവേണ്ടി ഇൻഫർമേഷനും പാർലമെന്ററി കാര്യവും വകുപ്പുമന്ത്രി (ശ്രീ. എം. എം. ഹസ്സൻ): സർ, 2004-ലെ കേരള സ്റ്റാമ്പ് (ഭേദഗതി) ബിൽ അവതരിപ്പിക്കുന്നു. ഓർഡിനൻസ് പ്രഖ്യാപിച്ചുകൊണ്ട് സത്വര നിയമനിർമ്മാണം നടത്തുവാനുണ്ടായ സാഹചര്യങ്ങൾ വിശദീകരിച്ചുകൊണ്ടുള്ള സ്റ്റേറ്റുമെന്റും മേശപ്പുറത്തു വയ്ക്കുന്നു.

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ : ബിൽ അവതരിപ്പിക്കപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു.

ധനകാര്യവും എക്സൈസും വകുപ്പുമന്ത്രിക്കുവേണ്ടി ഇൻഫർമേഷനും പാർലമെന്ററി കാര്യവും വകുപ്പുമന്ത്രി (ശ്രീ. എം. എം. ഹസ്സൻ): സർ, 2004-ലെ കേരള സ്റ്റാമ്പ് (ഭേദഗതി) ബിൽ സാമ്പത്തിക കാര്യങ്ങൾ സംബന്ധിച്ച VIII-ാം നമ്പർ സബ്ജക്ട് കമ്മിറ്റിയുടെ പരിഗണനയ്ക്ക് അയയ്ക്കണമെന്ന പ്രമേയം അവതരിപ്പിക്കുന്നു.

ഗ്രാമവികസനവും രജിസ്ട്രേഷനും വകുപ്പുമന്ത്രി (ശ്രീ. സി .എഫ്. തോമസ്): പ്രമേയത്തെ പിന്താങ്ങുന്നു.

VI ക്രമപ്രശ്നം
ബില്ലിന്റെ അവതരണത്തെ സംബന്ധിച്ച്

ശ്രീ. എ. കെ. ബാലൻ: ഈ ബിൽ ഇവിടെ അവതരിപ്പിക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല എന്നതാണ് എന്റെ ക്രമപ്രശ്നത്തിലെ ഉള്ളടക്കം. ഭരണഘടനാ ഭേദഗതി 73, 74 എന്നിവ പ്രകാരം ഗ്രാമ പഞ്ചായത്തുകൾക്കും മുൻസിപ്പാലിറ്റികൾക്കുമാണ് സർചാർജ് ചുമത്താനുള്ള അധികാരം. ഗ്രാമപഞ്ചായത്തുകൾക്കും മുനിസിപ്പാലിറ്റികൾക്കും നാല് ശതമാനം സർചാർജ് പിരിക്കുവാനുള്ള അധികാരത്തെ കേരളാ സ്റ്റാമ്പ് അമന്റ്മെന്റ് ബിൽകൊണ്ടുവന്ന് ഇല്ലാതാക്കുകയാണ്. ഇതിൽ പ്രധാനപ്പെട്ട ഒരു ഭേദഗതി എന്നുപറയുന്നത് 30(എ) Ceiling on surcharge on stamp duty എന്നതാണ്. കേരളാ പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്ട് 1994-ലും മുനിസിപ്പാലിറ്റീസ് ആക്ട് 1994-ലും എന്തുപറഞ്ഞാലും സർചാർജ് രണ്ട് ശതമാനത്തിലപ്പുറം പാടില്ലാ എന്ന് ഒരു നിയമത്തിൽ എഴുതിവച്ചുകഴിഞ്ഞാൽ 73, 74 എന്നീ ഭരണഘടനാ ഭേദഗതിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ടുകൊണ്ടുള്ള എല്ലാ ക്ളാസും ഇവിടെ ഇല്ലാതാക്കുവാൻ പറ്റും. ഭരണഘടന പ്രകാരം രൂപപ്പെട്ട ഒരു നിയമത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ സർചാർജ് ചുമത്താനുള്ള പഞ്ചായത്തിന്റെയും മുനിസിപ്പാലിറ്റിയുടെയും അധികാരത്തെ കേരളാ സ്റ്റാമ്പ് അമന്റ്മെന്റ് ബിൽ കൊണ്ടുവന്ന് എങ്ങനെയാണ് ഇല്ലാതാക്കുവാൻ പറ്റുക? എന്ത് അധികാരമാണ് ഇവർക്കുള്ളത്? ഈ അധികാരം ഉപയോഗപ്പെടുത്തിക്കഴിഞ്ഞാൽ ഓരോ മന്ത്രിയും Notwithstanding a Clause വച്ചുകൊണ്ട് നിയമം കൊണ്ടുവരും. അതിന്റെ ഭാഗമായി 73, 74 എന്നീ ഭരണഘടനാ ഭേദഗതിയെ കുഴിച്ചുമൂടാൻ പറ്റും. അതുകൊണ്ടാണ് ഈ ബിൽ അവതരിപ്പിക്കുവാൻ പാടില്ലായെന്ന് പറഞ്ഞത്.

ധനകാര്യവും എക്സൈസും വകുപ്പുമന്ത്രിക്കുവേണ്ടി ഇൻഫർമേഷനും പാർലമെന്ററി കാര്യവും വകുപ്പുമന്ത്രി (ശ്രീ. എം. എം. ഹസ്സൻ): സർ, ബഹുമാനപ്പെട്ട മെമ്പർ പറഞ്ഞതുപോലെ ഭരണഘടനാ വിരുദ്ധമായി യാതൊന്നുമില്ല. കേരള പഞ്ചായത്തീരാജ് ആക്ടിലെ 206-ഉം കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി ആക്ടിലെ 207-ഉം വകുപ്പുകൾ അനുസരിച്ചാണ് സർചാർജ് ചുമത്തുന്നത്. ഓരോ കരണങ്ങളിലുംമേലുള്ള സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയിൽനിന്നുമാണ് ഇത് ഈടാക്കുന്നത്. അതിനാലാണ് ഇപ്രകാരമുള്ള സർചാർജിന് പരിധി നിശ്ചയിച്ചുകൊണ്ട് സ്റ്റാമ്പ് ആക്ടിൽതന്നെ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തത്. പഞ്ചായത്തീരാജ് ആക്ടിലും മുനിസിപ്പാലിറ്റി ആക്ടിലും ഭേദഗതി വരുത്തിയില്ലെങ്കിലും കേരള സ്റ്റാമ്പ് ആക്ടിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്ത പ്രകാരമേ സർചാർജ് ഈടാക്കുകയുള്ളൂ. മുമ്പുപറഞ്ഞ നിയമങ്ങൾ സംസ്ഥാന നിയമസഭ തന്നെ പാസ്സാക്കിയ നിയമങ്ങളാണ്. നിയമനിർമ്മാണ അധികാരവും പൂർണ്ണമായി നിയമസഭയ്ക്കുള്ളതാണ്. ഇത് യാതൊരു

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

വ്യവസ്ഥയ്ക്കോ, ഭരണഘടനയ്ക്കോ, മറ്റ് ഏതെങ്കിലും കേന്ദ്ര നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്കോ വിരുദ്ധമല്ല. അതുകൊണ്ട് ഈ ക്രമപ്രശ്നം നിലനിൽക്കുന്നതല്ല. പഞ്ചായത്തീരാജ്, മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമങ്ങൾ സംസ്ഥാന വിഷയമാണ്. പൂർണ്ണമായും ഇത് സംസ്ഥാന ഗവൺമെന്റിന് അധികാരമുള്ളതാണ്. അതുകൊണ്ട് ബഹുമാനപ്പെട്ട മെമ്പറുടെ ഒബ്ജക്ഷൻ നിലനിൽക്കുന്നതല്ല.

<u>ശ്രീ. പി. ജയരാജൻ</u> : സർ, 2003 ഡിസംബർ മാസം 2-ാം തീയതി മുതൽ മുൻകാല പ്രാബല്യമാണ് ഇവിടെ അവതരിപ്പിച്ചിട്ടുള്ള ബില്ലിലുള്ളത്. ഓർഡിനൻസ് റീപ്ലേസ് ചെയ്തുകൊണ്ടാണ് ഈ ബിൽ അവതരിപ്പിച്ചിട്ടുള്ളത്. ഓർഡിനൻസ് ഡിസംബർ മാസം 1-ാം തീയതിയാണ് പുറത്തിറക്കിയത്. ഈ ഓർഡിനൻസിലും ബില്ലിലും ഭേദഗതി വരുത്തിയിട്ടുള്ളത് രണ്ട് കാര്യങ്ങൾക്കാണ്. ഒന്ന്, മുദ്ര വിലയിന്മേലുള്ള സർചാർജ് കുറവ് ചെയ്തുകൊണ്ടാണ്. രണ്ടാമത്തേത്, ഷെഡ്യൂളിൽതന്നെ മാറ്റം വരുത്തി എന്നതാണ്. ആ മാറ്റത്തിന്റെ സത്ത് എന്നുപറയുന്നത്, നേരത്തേയുള്ള ആക്ടിൽ അങ്ങനെയുള്ള കൈമാറ്റത്തിന്റെ അല്ലെങ്കിൽ പ്രതിഫല തുകയുടെ ഓരോ 100 രൂപയ്ക്കും അല്ലെങ്കിൽ അതിന്റെ ഭാഗത്തിനോ ആറു രൂപ എന്നതാണ് പ്രതിഫല തുക എന്നു മാത്രമാണ് നിലവിലുള്ള നിയമത്തിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ളത്. ഈ ബില്ലാവട്ടെ കൈമാറ്റത്തിനുള്ള വസ്തുവിന്റെ ന്യായവില, ഫെയർ വാല്യൂ നിലവിൽ വന്നാൽ മാത്രമേ ഈ ഓർഡിനൻസിനോ ബില്ലിനോ പ്രസക്തിയുള്ളൂ. അതാണ് എന്റെ പ്രധാനപ്പെട്ട ഒരു പോയിന്റ്. ന്യായവില നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുവേണ്ടി അതിന്റെ കരട് വിജ്ഞാപനത്തെ അടിസ്ഥാനപ്പെടുത്തി ഒരു മാസത്തിനകം ആക്ഷേപങ്ങൾ വാങ്ങണം. അതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ പഞ്ചായത്ത് ലെവലിലും താലൂക്ക് ലെവലിലും കമ്മിറ്റികൾ ചേരണം. ആ കമ്മിറ്റികളിൽ പഞ്ചായത്ത് പ്രസിഡന്റുമാരുണ്ട്, പ്രൈമറി അഗ്രിക്കൾച്ചറൽ ബാങ്കുകളുടെ പ്രസിഡന്റുമാരുണ്ട് അവർ ഉൾപ്പെടെയുള്ള ആളുകളുമായി ചർച്ച ചെയ്ത് മാത്രമേ ഈ വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിക്കുവാൻ പറ്റുകയുള്ളൂ എന്നതാണ് എന്റെ പോയിന്റ്. ഓർഡിനൻസ് വരുന്നതിനു മുമ്പ് ന്യായവില കേരളത്തിൽ പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നിട്ടില്ല. ഒരു നിയമത്തിൽ ഭേദഗതി വരുത്തുമ്പോൾ, ആ നിയമം പ്രയോഗത്തിൽ വരുത്താനുള്ളതാണ്. ഈ നിയമം എങ്ങനെയാണ് പ്രയോഗത്തിൽ വരുക? ഈ നിയമപ്രകാരമാണ് ന്യായവില നടപ്പാക്കുന്നത്. ന്യായവില ഇതേവരെ നടപ്പിൽ വന്നിട്ടില്ല. അതുപോലെ ഷെഡ്യൂൾ ഘടനയെ തന്നെ അട്ടിമറിച്ചിരിക്കുകയാണ്. ഷെഡ്യൂൾ ഘടന എന്നുപറയുമ്പോൾ വന്നിട്ടുള്ള പ്രധാനപ്പെട്ട മാറ്റം ബഹുമാനപ്പെട്ട മന്ത്രിമാർ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്.

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

സർ, തീറാധാരത്തിന് പത്ത് ശതമാനം, പന്ത്രണ്ടര ശതമാനം, പതിമൂന്നര ശതമാനം എന്നിവ 4,5,6 എന്നിങ്ങനെ കുറയ്ക്കുകയാണ്. കുറയ്ക്കുന്നത് സ്വാഗതാർഹമായിട്ടുള്ള കാര്യമാണ്. അതേസമയം ഇഷ്ടദാനം 5

11 A.M.] ശതമാനമായിട്ട് നിലനിർത്തുകയാണ്. അങ്ങനെ വരുമ്പോൾ ഇഷ്ടദാനത്തിന് കൂടുതൽ ചാർജ് കൊടുക്കേണ്ടിവരുന്ന അവസ്ഥയാണ്. തീറാധാരത്തിന് ചാർജ് കുറച്ചു മാത്രം കൊടുത്താൽ മതി. ഇതൊരു പൊരുത്തക്കേടാണ്. അതുപോലെ ആർട്ടിക്കിൾ 46 അനുസരിച്ച് ഭാര്യയ്ക്കും മക്കൾക്കും ഒഴിമുറി കൊടുക്കുന്നതിന് 5% സർച്ചാർജ് കൊടുക്കണം. അതേസമയം പുറമേയുള്ളവർക്ക് ഒഴിമുറി കൊടുക്കുന്ന അവസരത്തിൽ ഈ ഷെഡ്യൂൾ അനുസരിച്ച് 4% മതി. ഞാനെന്റെ തടസ്സവാദം ഉന്നയിക്കുന്നത്, ഈ ഓർഡിനൻസ് പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നതിനുശേഷമാണ് ഫെയർ വാല്യൂ സംബന്ധിച്ചുള്ള വിജ്ഞാപനം തന്നെ പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുള്ളത്. ഈ ഓർഡിനൻസിന് പ്രസക്തിയില്ല, ഈ നിയമത്തിനും പ്രസക്തിയില്ല, യഥാർത്ഥത്തിൽ ഫെയർവാല്യൂ വന്നു കഴിഞ്ഞിട്ടില്ല. ഇന്നലെ ഫെയർ വാല്യൂ സംബന്ധിച്ച് ഒരംഗം ശ്രദ്ധക്ഷണിക്കൽ പ്രമേയം തന്നെ കൊണ്ടുവന്നു. ഒട്ടനവധി പൊരുത്തക്കേടു കളാണ് അതിൽ വന്നിട്ടുള്ളത്. കാരണം, താലൂക്ക് ലെവലിൽ പഞ്ചായത്ത് കമ്മിറ്റികൾ പരിശോധിക്കുന്ന പ്രക്രിയ തന്നെ നടപ്പാക്കാത്ത സാഹചര്യത്തിൽ കേരളത്തിലങ്ങോളമിങ്ങോളം വലിയ ആക്ഷേപങ്ങൾ ഉയർന്നു വന്നിരിക്കുകയാണ്. രജിസ്ട്രേഷൻ നടക്കുന്നില്ല. യഥാർത്ഥത്തിൽ നിയമ പരിഷ്കാര കമ്മിറ്റിയുടെ ശുപാർശയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് ഈ ഓർഡിനൻസും ഈ ബില്ലും എന്നാണ് പറയുന്നത്. ഒരു നിയമപരിഷ്കാരം വരുത്തുന്ന അവസരത്തിൽ അത് പ്രയോഗത്തിൽ വരുത്താവുന്ന ഒരു നിയമമായിരിക്കണം. ഇത് പ്രയോഗത്തിൽ വരുത്താൻ ഇന്നത്തെ നിലയിൽ കഴിയില്ലായെന്നതുകൊണ്ട് ഈ ബിൽ അവതരിപ്പിക്കുന്നതിന് അനുവാദം കൊടുക്കരുത് എന്ന നിലയ്ക്ക് ഞാൻ ഈ ആവശ്യം ഉന്നയിക്കുകയാണ്. സാർവ്വത്രികമായിട്ടുള്ള ആശയക്കുഴപ്പങ്ങളാണുള്ളത്. ഫെയർ വാല്യൂ ചട്ടപ്രകാരം നിശ്ചയിച്ചതിനുശേഷം മാത്രമേ ഈ ബിൽ അനുവദിക്കാൻ പാടുള്ളൂ എന്നുള്ള തടസ്സവാദം ഞാൻ ഉന്നയിക്കുകയാണ്.

ധനകാര്യവും എക്സൈസും വകുപ്പുമന്ത്രിക്കുവേണ്ടി ഇൻഫർമേഷനും പാർലമെന്ററികാര്യവും വകുപ്പുമന്ത്രി (ശ്രീ. എം. എം. ഹസ്സൻ): സർ, ബഹുമാനപ്പെട്ട മെമ്പർ പറഞ്ഞത് ഒന്നും തന്നെ യാഥാർത്ഥ്യമല്ല. ഫെയർ വാല്യൂ നിലവിൽ വന്നുകഴിഞ്ഞു. കേരളാ സ്റ്റാമ്പ് ആക്ടിൽ 28(എ) വകുപ്പ് പ്രകാരമാണ് ഫെയർ വാല്യൂ നിശ്ചയിച്ചുകൊണ്ടുള്ള വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുള്ളത്. പ്രസ്തുത വകുപ്പിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളതു പ്രകാരം സർക്കാർ നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

ചട്ടങ്ങളിലെ നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിച്ചുകൊണ്ടുതന്നെ റവന്യൂ ഡിവിഷണൽ ഓഫീസർ നിശ്ചയിച്ച്, ഗസറ്റിൽ വിജ്ഞാപനം പ്രസിദ്ധീകരിച്ച തീയതി മുതൽ തന്നെ പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നുകഴിഞ്ഞു. പ്രസ്തുത വകുപ്പിന്റെ നാലാം ഉപ വകുപ്പു പ്രകാരം അങ്ങനെ നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള ഫെയർ വാല്യൂവിന്മേൽ പരാതിയുള്ളവർക്ക് 30 ദിവസത്തിനകം ജില്ലാ കളക്ടർക്ക് അപ്പീൽ നൽകാവുന്നതാണ്. ഈ ആക്ടിലെ വ്യവസ്ഥയനുസരിച്ച് ഓരോ ആധാരത്തിനും രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള വിലയോ ഫെയർ വാല്യൂവോ ഏതാണ് കൂടുതൽ, അതിന്മേലാണ് ഡ്യൂട്ടി ചുമത്തുന്നത്. ഫെയർ വാല്യൂ നിശ്ചയിച്ച് വിജ്ഞാപനം ചെയ്ത തീയതി മുതൽ ഫെയർ വാല്യൂ കൂടി പരിഗണിച്ച് കൂടുതൽ തുക ഏതാണോ അതിന് സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഈടാക്കേണ്ടതാണ് എന്നാണ് വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളത്. ഓർഡിനൻസ് പുറപ്പെടുവിച്ച തീയതിയായ 2-12-2003 മുതൽ അതിന് പ്രാബല്യമുണ്ട്. ആദ്യം കരട് വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിക്കുകയും ആക്ഷേപം കേട്ടതിനുശേഷം അന്തിമവിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിക്കുകയും ചെയ്യണമെന്ന് ബഹുമാനപ്പെട്ട മെമ്പർ പറഞ്ഞത് ശരിയല്ല. അതുകൊണ്ട് ക്രമപ്രശ്നം നിലനിൽക്കുന്നതല്ല. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ ഈ ബിൽ അവതരിപ്പിക്കുന്നതിന് യാതൊരു തടസ്സവുമില്ലെന്നാണ് ഗവൺമെന്റിന്റെ അഭിപ്രായം.

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ: ബഹുമാനപ്പെട്ട മന്ത്രിയുടെ മറുപടിയുടെ വെളിച്ചത്തിൽ തടസ്സവാദങ്ങൾ നിലനിൽക്കുന്നതല്ല.

ധനകാര്യവും എക്സൈസും വകുപ്പുമന്ത്രിക്കുവേണ്ടി ഇൻഫർമേഷനും പാർലമെന്ററികാര്യവും വകുപ്പുമന്ത്രി (ശ്രീ. എം. എം. ഹസ്സൻ): ബഹുമാനപ്പെട്ട മെമ്പർ ചില ആക്ഷേപങ്ങളും പ്രായോഗികമായ ബുദ്ധിമുട്ടുകളും ചൂണ്ടിക്കാണിച്ചു. അത്തരം കാര്യങ്ങളെക്കുറിച്ച്, രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പുമന്ത്രി തന്നെ മറുപടി പറഞ്ഞു, അതെല്ലാം പരിഹരിക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ രജിസ്ട്രേഷൻ ഡിപ്പാർട്ടുമെന്റിന്റെ പരിഗണനയിലുണ്ട്. സബ്ജക്ട് കമ്മിറ്റിയുടെ പരിശോധനാവേളയിൽ ബഹുമാനപ്പെട്ട മെമ്പർമാർക്ക് അതുന്നയിക്കാവുന്നതാണ്. ഇതിൽ ആമുഖമായി എനിക്കു പറയാനുള്ളത്, വിലയാധാരങ്ങൾ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുമ്പോൾ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഈടാക്കി വരുന്നത് മുനിസിപ്പൽ പ്രദേശങ്ങളിൽ എട്ടര ശതമാനവും മുനിസിപ്പൽ പ്രദേശത്തിന്റെ പരിധിക്കപ്പുറമുള്ള ഭാഗങ്ങളിൽ ആറ് ശതമാനവും നിരക്കിലാണ്. ഇതിനു പുറമേ 1994-ലെ മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമം, 1994-ലെ പഞ്ചായത്ത് നിയമം എന്നിവയിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം മുനിസിപ്പാലിറ്റികളിലും ഗ്രാമ പഞ്ചായത്തുകളിലും യഥാക്രമം അഞ്ച് ശതമാനം സർചാർജും

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

ഈടാക്കുന്നുണ്ട്. ഇപ്പോൾ സർചാർജ് പഞ്ചായത്ത്-മുനിസിപ്പൽ പ്രദേശങ്ങളിൽ നാല് ശതമാനം നിരക്കിലും കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശങ്ങളിൽ അഞ്ച് ശതമാനം നിരക്കിലുമാണ് ഈടാക്കുന്നത്. ഇതിനു പുറമേ രജിസ്ട്രേഷൻ ഫീസ് രണ്ട് ശതമാനം കൂടി ഈടാക്കുന്നുണ്ട്. ഇങ്ങനെ മൊത്തത്തിൽ വിലയാധാരങ്ങൾ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുമ്പോൾ യഥാർത്ഥത്തിൽ കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശങ്ങളിൽ പതിനഞ്ചര ശതമാനവും മുനിസിപ്പൽ പ്രദേശങ്ങളിൽ പതിനാലര ശതമാനവും പഞ്ചായത്ത് പ്രദേശങ്ങളിൽ 12 ശതമാനവും ആണ് സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി, രജിസ്ട്രേഷൻ ഫീസ് എന്നീ ഇനങ്ങളിൽ ഈടാക്കി വരുന്നത്. ഭൂമിയുടെ വില ക്രമാതീതമായി വർദ്ധിച്ചുകൊണ്ടിരിക്കുന്നതുകൊണ്ടും നികുതി നിരക്ക് വർദ്ധിപ്പിച്ചതുകൊണ്ടും പലപ്പോഴും യഥാർത്ഥ വിലയ്ക്ക് പ്രമാണം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യപ്പെടുന്നില്ല എന്ന പരാതികൾ ഉയർന്നു വന്നിട്ടുണ്ട്. ഈ പ്രവണത സംസ്ഥാനത്തിന് വമ്പിച്ച തോതിലുള്ള റവന്യൂ നഷ്ടത്തിന് കാരണമാകുന്നുണ്ട്. അതിനു പുറമേ പൊതുജനങ്ങൾക്ക് പല തരത്തിലുള്ള അസൗകര്യങ്ങളും ഉണ്ടാകുന്നുണ്ട്. ഭവനനിർമ്മാണത്തെ സംബന്ധിച്ചുള്ള ദേശീയ നയത്തിന്റെ ഭാഗമായി വസ്തു സംബന്ധമായ വിലയാധാരങ്ങൾ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുമ്പോൾ ഉള്ള നികുതി ഘടന യുക്തിസഹമാക്കണമെന്ന അഭിപ്രായം ഉയർന്നുവന്നിട്ടുണ്ട്. സംസ്ഥാനത്തിന് ബാധകമായിട്ടുള്ള നിയമങ്ങൾ പുതുക്കുന്നതിന് ഈ ഗവൺമെന്റ് അധികാരത്തിൽ വന്നശേഷം നിയമ വകുപ്പുമന്ത്രിയുടെ നേതൃത്വത്തിൽ രൂപീകരിച്ച സംസ്ഥാന നിയമപരിഷ്കരണ സമിതി സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി കുറയ്ക്കണമെന്നും വസ്തുവിന്റെ ന്യായവിലയ്ക്ക് ആനുപാതികമായി വില പുതുക്കി നിശ്ചയിക്കണമെന്നും ഗവൺമെന്റിനോട് ശുപാർശ ചെയ്യുകയുണ്ടായി. നിയമ പരിഷ്കരണ കമ്മിറ്റിയുടെ ഈ ശുപാർശ കണക്കിലെടുത്തുകൊണ്ട് സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഇളവ് വരുത്താനും തദ്ദേശഭരണസ്ഥാപനങ്ങൾ ഈടാക്കുന്ന സർചാർജ് രണ്ട് ശതമാനമായി നിജപ്പെടുത്തി പരിധി നിർണ്ണയിക്കാനും നിയമഭേദഗതി നടത്താൻ സർക്കാർ നിശ്ചയിച്ചതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് ഈ ഓർഡിനൻസ് പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുള്ളത്. ഓർഡിനൻസിന് പകരമുള്ള നിയമനിർമ്മാണത്തിനാണ് ഈ ബിൽ അവതരിപ്പിച്ചിരിക്കുന്നത്. സബ്ജക്ട് കമ്മിറ്റിയിൽ വരുമ്പോൾ ഇതിനെ സംബന്ധിച്ചുള്ള ബഹുമാനപ്പെട്ട മെമ്പർമാരുടെ നിർദ്ദേശങ്ങൾ സ്വീകരിക്കുന്നതാണ്.

നിയമനിർമ്മാണ കാര്യം (തുടർച്ച)

ശ്രീ. ടി. പി. രാമകൃഷ്ണൻ: സർ, ഞാൻ താഴെപ്പറയുന്ന നിരാകരണപ്രമേയം അവതരിപ്പിക്കുന്നു:

"This House resolves to disapprove The Kerala Stamp (Amendment) Ordinance, 2003 (Ordinance No. 6 of 2003)."

2/404/2012—31a.

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

ബഹുമാനപ്പെട്ട മന്ത്രി ഇവിടെ വിശദീകരിച്ചപ്പോൾ വസ്തു രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുമ്പോൾ യഥാർത്ഥത്തിലുള്ള സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ചുമത്താൻ കഴിയുന്നില്ല, ഇത് വലിയ പരാതിക്ക് ഇട വരുത്തുന്നു എന്നു പറഞ്ഞു. ന്യായവിലയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി നിർണ്ണയിക്കുമ്പോൾ സംസ്ഥാനത്തിന്റെ റവന്യൂ വരുമാനം സംരക്ഷിക്കാൻ കഴിയണമെന്നെല്ലാം വാദഗതികൾ ഉന്നയിക്കുകയുണ്ടായി. യഥാർത്ഥത്തിൽ ഇത് സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയിൻമേലുള്ള ഭേദഗതി മാത്രമായി ഒറ്റപ്പെട്ട് നിൽക്കുന്നില്ല. അവിടെയാണ് ഗവൺമെന്റ് പരിശോധന നടത്തേണ്ടത്. സ്ഥലത്തിന്റെ ന്യായവില നിർണ്ണയവുമായി ബന്ധപ്പെട്ടുകൊണ്ടുവേണം ഈ ഭേദഗതിയെ കാണാൻ. അങ്ങനെ പരിശോധിക്കുമ്പോൾ ജനങ്ങൾക്ക് എന്ത് നേട്ടമാണ് ഉണ്ടാക്കാൻ കഴിയുക എന്നതാണ് വിലനിർണ്ണയവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് പരിശോധിക്കേണ്ടത്. ഒരു വസ്തുത അംഗീകരിക്കാം. മറ്റു സംസ്ഥാനങ്ങളിൽ നിലവിലുള്ള സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയുമായി താരതമ്യപ്പെടുത്തി നോക്കുമ്പോൾ കേരളത്തിലാണ് ഏറ്റവും കൂടുതൽ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി നിലവിലുള്ളതെന്നതാണ് യാഥാർത്ഥ്യം. ഭൂമിയുടെ ന്യായവില നിർണ്ണയിച്ച സന്ദർഭത്തിൽ നിലവിലുള്ള ധാരണ വിലയേക്കാൾ 40% മുതൽ 80% വരെ കൂടുതൽ വില നിർണ്ണയിച്ചതായി കാണാം. സംസ്ഥാന ആവറേജ് എടുത്തുകഴിഞ്ഞാൽ 60%, ന്യായവിലയിലുള്ള വർദ്ധനവ് ഇപ്പോൾ നിലവിലുള്ള വിലയുമായി താരതമ്യപ്പെടുത്തുന്ന സമയത്ത് ഈ വർദ്ധനവ് കാണാൻ സാധിക്കും. വില നിർണ്ണയത്തെ സംബന്ധിച്ച് എല്ലാ ജില്ലകളിൽ നിന്നും ധാരാളം പരാതികളും പത്രവാർത്തകളും വന്നിട്ടുണ്ട്. യഥാർത്ഥത്തിൽ രജിസ്ട്രേഷൻ സ്തംഭിക്കുകയാണ്. ഗവൺമെന്റിന്റെ വരുമാനത്തെപ്പോലും ഗണ്യമായി ബാധിച്ച നിലയിലാണ് ഭൂമിയുടെ ന്യായവില നിർണ്ണയവുമായി ബന്ധപ്പെട്ടുകൊണ്ട് പ്രശ്നങ്ങൾ വന്നിട്ടുള്ളതെന്നുള്ള ഗൗരവമായ പ്രശ്നം നാം കാണേണ്ടതാണ്. ന്യായവില നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുള്ള വാദഗതികൾ ഇവിടെ നിരത്തുകയുണ്ടായി. നമ്മുടെ സംസ്ഥാനത്തിന്റെ അനുഭവം പരിശോധിക്കുന്ന സന്ദർഭത്തിൽ ന്യായവില സംബന്ധിച്ച് 1988-ൽ ഒരു സർക്കാർ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുകയുണ്ടായി. 1988-ൽ പ്രസിദ്ധീകരിച്ച ഉത്തരവിൽ ന്യായവില നിർണ്ണയിക്കുന്ന കാര്യത്തിൽ അശാസ്ത്രീയമായ സമീപനമാണ് സ്വീകരിച്ചതെന്ന് കണ്ടെത്തുകയുണ്ടായി. ഈ നിരീക്ഷണം നടത്തിയത് ബഹുമാനപ്പെട്ട ഹൈക്കോടതിയാണ്. ന്യായവില സംബന്ധിച്ച് 1988-ൽ പ്രസിദ്ധീകരിച്ച ഉത്തരവ് അശാസ്ത്രീയമാണെന്ന് കണ്ടതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഹൈക്കോടതി അത് റദ്ദാക്കുകയുണ്ടായി. ഇത് ഈ സന്ദർഭത്തിൽ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ട ഒരു പ്രശ്നമാണ്. 1994-ൽ സംസ്ഥാനത്ത് ഫെയർ വാല്യൂ നിയമം നിലവിൽ വന്നു. അതുപ്രകാരം വസ്തുക്കളുടെ ന്യായവില ഇതേവരെ നിശ്ചയിച്ചിരുന്നില്ല. ആ യാഥാർത്ഥ്യം

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

അംഗീകരിക്കുകയാണ്. ന്യായവിലയെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം പരാതികൾ കേൾക്കുന്നതിന് വിലയെ സംബന്ധിച്ചുള്ള കരട് പ്രസിദ്ധീകരിക്കുമെന്ന് ബഹുമാനപ്പെട്ട വകുപ്പുമന്ത്രി പ്രഖ്യാപിച്ചിരുന്നു. അങ്ങനെ പ്രസിദ്ധീകരിച്ചു കഴിഞ്ഞാൽ പൊതുജനങ്ങൾക്കുള്ള ആക്ഷേപങ്ങളും അഭിപ്രായങ്ങളും കേൾക്കുമെന്നുകൂടി പറഞ്ഞിരുന്നു. അത് കേട്ടതിനുശേഷം ന്യായവില പ്രഖ്യാപിക്കുമെന്നായിരുന്നു നിലപാട്. എന്നാൽ അത് പ്രാവർത്തികമായില്ല. ഗവൺമെന്റ് ഒരു പ്രത്യേക ഉത്തരവിലൂടെ അധിക മുദ്രവിലയും ഫീസും തിരിച്ചെടുക്കുന്ന സമീപനം സ്വീകരിക്കാനാണ് തയ്യാറായത്. ന്യായവില അസാധാരണ ഗസറ്റായി പ്രസിദ്ധീകരിക്കുകയുണ്ടായി. ഈ പ്രശ്നങ്ങൾ ഇവിടെ ഉന്നയിക്കുന്നത്, സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി പ്രശ്നം മാത്രമായി നിൽക്കുന്നില്ല എന്നുള്ളത് ഗൗരവമായി കാണണമെന്നുള്ളതുകൊണ്ടാണ്. അതുകൊണ്ട് ന്യായവില നിർണ്ണയവുമായി ബന്ധപ്പെടുത്തി മാത്രമേ ഇതിനെ വിശകലനം ചെയ്യാൻ കഴിയുകയുള്ളൂ. വിലനിർണ്ണയം നടപ്പിലാക്കിയതിനെത്തുടർന്ന് ഗവൺമെന്റ് ഈ കാര്യത്തിൽ സ്വീകരിച്ചിട്ടുള്ള നിലപാട് സാധാരണ ജനങ്ങളുടെ പരാതികൾക്ക് പരിഹാരം കാണുന്നതിന് സഹായകരമായിരുന്നില്ല. ഈ ഉത്തരവ് ആദ്യം രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിൽ നോട്ടീസ് ബോർഡിൽ ഇടുകയാണുണ്ടായത്. അതിനെത്തുടർന്ന് തോന്നിയ ഫീസ് ഈടാക്കുന്ന നില വന്നു. സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി കുറയ്ക്കുന്നു എന്നു പറയുന്നു, യഥാർത്ഥത്തിൽ ഭൂമി വില വർദ്ധിപ്പിച്ച് ജനങ്ങളെ കൊള്ളയടിക്കുന്നതിന് സഹായകരമായ നിലപാടാണ് ഇതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് സ്വീകരിച്ചത്. ഇതിൽ ന്യായവില നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനുവേണ്ടി ആർ.ഡി.ഒ. യുടെ നേതൃത്വത്തിൽ ഒരു കമ്മിറ്റി രൂപീകരിച്ചിരുന്നു. ആ കമ്മിറ്റി കൂടിയില്ല.

ശ്രീ. പി. സി. ജോർജ്: സർ, ഇത് യഥാർത്ഥത്തിൽ പഞ്ചായത്ത് പ്രസിഡന്റുമാരുൾപ്പെടെയുള്ള കമ്മിറ്റി എന്നു പറഞ്ഞുവെങ്കിലും ആദ്യം ഒരു പ്രാവശ്യം പഞ്ചായത്ത് പ്രസിഡന്റുമാരെ വിളിച്ച് ഒരു അറ്റൻഡൻസ് വച്ചതല്ലാതെ ഈ സംസ്ഥാനത്ത് ഒരു സ്ഥലത്തും പഞ്ചായത്ത് പ്രസിഡന്റുമാരെ വിളിച്ചുകൂട്ടി ഭൂമി വില നിർണ്ണയിക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് കമ്മിറ്റി ഒരു തീരുമാനവും എടുത്തിട്ടില്ല എന്നുള്ളതാണ് സത്യം. അത് ബഹുമാനപ്പെട്ട മെമ്പർ അറിയണം. ഇതിനകത്തെ പ്രസക്തമായ ഭാഗം, ഈ നോട്ടിഫിക്കേഷൻ വാങ്ങിയിട്ട് ഇന്നേവരെ ഈ സംസ്ഥാനത്ത് ഒരു വില്ലേജ് ഓഫീസിൽ പോലും ഒരു നോട്ടിഫിക്കേഷനില്ല, സി.ഡി. ഇറങ്ങി, ഗസറ്റില്ല. തിരുവല്ല തെരഞ്ഞെടുപ്പിനുമുമ്പ് ഗസറ്റ് വന്നുവെന്നു പറഞ്ഞു. പരാതി കൊടുക്കണമെങ്കിൽ 25 രൂപയുടെ കോർട്ട് ഫീ സ്റ്റാമ്പ് കെട്ടണം, മുൻ ആധാരം വിലക്കുറവുള്ളത് കാണിച്ചുകൊടുക്കണം. മുൻ ആധാരം കിട്ടണമെങ്കിൽ അപേക്ഷ കൊടുത്താൽ അതുകിട്ടാൻ ഒരുമാസം പിടിക്കും.

പിന്നെ എങ്ങനെയാണ് പരാതി കൊടുക്കാൻ കഴിയുന്നത്? കേരളത്തിലെ ഭൂമിയുള്ള മനുഷ്യരെ മുഴുവൻ നശിപ്പിക്കുന്ന ഒരു കാര്യമാണ് ഇവിടെ കൊണ്ടുവന്നിരിക്കുന്നത്. ഇത് പിൻവലിക്കാനുള്ള ധാർമ്മികമായ മര്യാദ അങ്ങ് കാണിക്കണമെന്നാണ് എനിക്ക് പറയാനുള്ളത്.

ശ്രീ. ടി. പി. രാമകൃഷ്ണൻ: സർ, ആർ. ഡി. ഒ. തയ്യാറാക്കിയിട്ടുള്ള കരട്പട്ടിക ഗസറ്റ്വഴി പ്രസിദ്ധപ്പെടുത്തുകയാണ് ചെയ്തിട്ടുള്ളത്. ഇതിന്റെ മാനദണ്ഡങ്ങളൊന്നും അംഗീകരിക്കപ്പെട്ടിട്ടില്ല. യഥാർത്ഥത്തിൽ ജനങ്ങൾക്കുള്ള ആക്ഷേപം കേട്ടതിനുശേഷമേ അവസാന ന്യായവില തയ്യാറാക്കുന്ന നിലപാട് സ്വീകരിക്കാൻ പറ്റുകയുള്ളൂ. അതിൽ നിന്നും വ്യത്യസ്തമായ സമീപനമാണ് വന്നത്. ഗസറ്റ് വിജ്ഞാപനം വന്നു, നിയമപരമല്ലാത്ത രീതിയാണ് ഈ കാര്യത്തിൽ സ്വീകരിച്ചതെന്ന് പറയാതിരിക്കാൻ നിവർത്തിയില്ല. 5-1-04-ൽ അസാധാരണ ഗസറ്റായിട്ടാണ് ന്യായവിലയെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളമുള്ള ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നത്. യഥാർത്ഥത്തിൽ ജനങ്ങൾക്കാവശ്യമായ പരാതികൾ കേൾക്കുന്നതിനോ അതുപോലുള്ള മറ്റ് പരാതികൾക്ക് പരിഹാരം കണ്ടെത്തുന്നതിനോ പ്രായോഗികമായ നിലപാടുകൾ സ്വീകരിക്കുന്നതിനോ ഒന്നുമുള്ള അവസരം ഇതുസംബന്ധിച്ച് ഉണ്ടായില്ല. യഥാർത്ഥത്തിൽ നമ്മുടെ രാജ്യത്ത് അല്ലെങ്കിൽ നമ്മുടെ സംസ്ഥാനത്ത് അംഗീകരിക്കപ്പെട്ടിരുന്ന ജനാധിപത്യ രീതിയുടെ തന്നെ ലംഘനമായിട്ടാണ് ഈ ഒരു നിലപാട് സ്വീകരിച്ചിട്ടുള്ളത്. അതുകൊണ്ട് ഇത്തരത്തിലുള്ള കാര്യങ്ങൾ പരിശോധിച്ച് തിരുത്തുന്നതിനാവശ്യമായ നിലപാടാണ് ഇതുമായി ബന്ധപ്പെട്ടുകൊണ്ട് സ്വീകരിക്കേണ്ടത്. സാധാരണ നിലയിൽ അത്തരം തീരുമാനം ഗവൺമെന്റ് എടുക്കുമ്പോൾ പരസ്യപ്പെടുത്താറുണ്ട്. എന്നാൽ ഈ കാര്യത്തിൽ പത്രസമ്മേളനത്തിൽപോലും പറയുന്ന നില സ്വീകരിക്കാതെ വന്നു. ഇത്തരമൊരു നിലപാട് സ്വീകരിച്ചതിനെത്തുടർന്ന് എല്ലാ ജില്ലകളിലേയും വില പരിശോധിക്കുന്ന സമയത്ത് രജിസ്ട്രേഷന്റെ നിലയാകെ താറുമാറായിരിക്കുന്ന അവസ്ഥയാണ് വന്നിട്ടുള്ളതെന്ന് നമുക്ക് കാണാൻ സാധിക്കും. യഥാർത്ഥത്തിൽ ഈ വില നിർണ്ണയവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് പരിശോധിക്കുന്ന സന്ദർഭത്തിൽ, വില നിർണ്ണയിച്ചിട്ടുള്ള ആളുകൾ ഓഫീസിനകത്തിരുന്ന് വില നിർണ്ണയിക്കുകയാണ് ചെയ്തിട്ടുള്ളത്. ഒരു പ്രദേശത്തിന്റെ കിടപ്പോ ആ പ്രദേശത്തിന്റെ നിലയോ സ്ഥലത്തിന്റെ പ്രത്യേകതകളോ ഇതൊന്നുംതന്നെ പരിഗണിക്കുന്നതിന് തയ്യാറായിട്ടില്ല. ഓരോ ജില്ലയ്ക്കകത്തുള്ള ഉദാഹരണങ്ങൾ ഇതുമായി ബന്ധപ്പെട്ടുകൊണ്ട് പരിശോധിച്ചു കഴിഞ്ഞാൽ ഇതിന്റെ ഒരു ഗൗരവസ്ഥിതി

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

നമുക്ക് കാണാൻ സാധിക്കുന്നതാണ്. പുറത്തുവന്നിട്ടുള്ള പരാതികൾ പരിശോധിക്കുന്ന സന്ദർഭത്തിൽ ഇതിലെ അപാകതകൾ നമുക്ക് മനസ്സിലാകും. ഉദാഹരണത്തിന് ഞാൻ ഒന്നുരണ്ട് കാര്യങ്ങൾ പറയാം. റോഡ്സൈഡ്, കൊമേഴ്സ്യൽ സൈഡ്, ഹൗസ് സൈഡ് അതുപോലെ മറ്റ് ദേഹണ്ഡങ്ങൾ വച്ചുപിടിപ്പിച്ച അനുഭവങ്ങൾ കിട്ടുന്ന പ്രദേശങ്ങൾ, അതുപോലെ ഒന്നും ഇല്ലാത്തവ, തരിശുഭൂമി, പാറക്കൂട്ടങ്ങൾ ചേർന്നുനിൽക്കുന്ന സ്ഥലം, ഇത്തരത്തിൽ വ്യത്യസ്ത സ്വഭാവത്തിലുള്ള സ്ഥലം ഒരേ സർവ്വേ നമ്പരിൽ നമുക്ക് കാണാൻ കഴിയും. ഇങ്ങനെ കാണുന്ന സ്ഥലം ഒരേ സർവ്വേ നമ്പരിലുള്ള സ്ഥലമാണെന്നുള്ളതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഒരേവിലയാണ് നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ളത്. ടൗൺ പ്രദേശത്ത് രണ്ട് ലക്ഷം രൂപയാണ് വില കണക്കാക്കിയിട്ടുള്ളതെങ്കിൽ പാറക്കൂട്ടത്തിനും രണ്ടുലക്ഷം രൂപയാണ് വില. അതുപോലെതന്നെ അവിടെ തരിശ് സ്ഥലമുണ്ടെങ്കിൽ ആ സ്ഥലത്തിനും രണ്ടുലക്ഷം രൂപയാണ് വില. യഥാർത്ഥത്തിൽ ഇതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് രജിസ്ട്രേഷൻ നടത്തേണ്ടതെന്നു പറഞ്ഞുകഴിഞ്ഞാൽ, ഇതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി കെട്ടേണ്ടതെന്ന് പറഞ്ഞുകഴിഞ്ഞാൽ ഇതിൽ എത്രത്തോളം അപാകതയുണ്ടെന്നുള്ളതും ജനങ്ങൾ ഇതുസംബന്ധിച്ച് എത്രത്തോളം പ്രയാസം അനുഭവിക്കേണ്ടി വരുമെന്നുള്ളതിനെ സംബന്ധിച്ചും നമുക്ക് ആലോചിക്കാൻ കഴിയുന്നതാണ്. അപ്പോൾ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി കുറച്ചതിന്റെ പ്രയോജനം യഥാർത്ഥത്തിൽ ഇത്തരം നിലപാടിന്റെ ഭാഗമായി ജനങ്ങൾക്ക് കിട്ടാത്ത ഒരവസ്ഥയാണ് വരുന്നത്. ഈ ന്യായവില നിശ്ചയിച്ചതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഒരു സെന്റിന് രണ്ടര ലക്ഷം രൂപയാണെന്ന് കണക്കാക്കുക, അയാൾക്ക് 10 സെന്റ് ഭൂമി വാങ്ങണം, യഥാർത്ഥത്തിൽ 25 ലക്ഷം രൂപയാണ് വില. 10 ലക്ഷം രൂപയ്ക്കേ സ്ഥലം വാങ്ങാൻ കഴിയുന്നുള്ളൂ. അങ്ങനെ 10 ലക്ഷത്തിന് സ്ഥലം വാങ്ങുന്നു. എന്നാൽ 25 ലക്ഷം രൂപയാണ് അതിന്റെ ന്യായവില എന്നുള്ളതുകൊണ്ട് 25 ലക്ഷം രൂപയുടെ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി കൊടുക്കേണ്ടിവരികയാണ്. അപ്പോൾ ഇത്തരത്തിലുള്ള ഒരു നിലപാട് സ്വീകരിക്കുന്നതുകൊണ്ട് ജനങ്ങളെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളമുണ്ടാകുന്ന പ്രയാസങ്ങൾ വളരെ ഗൗരവമായി നമ്മൾ കാണണം. അങ്ങനെ അധികവില കൊടുത്ത് ഭൂമി രജിസ്റ്റർ ചെയ്യാൻ നിർബന്ധിക്കപ്പെടുമ്പോൾ സ്വാഭാവികമായും ആദായ നികുതിയിളവുപ്രശ്നം വരികയാണ്. പുതിയ പ്രശ്നങ്ങൾ ആളുകൾ നേരിടേണ്ടിവരികയാണ്. ഇത്തരം പ്രയാസങ്ങൾ ജനങ്ങളുടെമേൽ അടിച്ചേല്പിക്കത്തക്ക രീതിയിലുള്ള ഒരു സമീപനമാണ് ഇതുമായി ബന്ധപ്പെട്ടുകൊണ്ട് സ്വീകരിക്കുന്നത് എന്നുള്ളത് നാം കാണേണ്ടതുണ്ട്. ഇതിന്റെ ഫലമായി ഭൂമി വില്പന നടത്താൻ സാധിക്കില്ല.

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

സാധാരണക്കാർ, പാവപ്പെട്ട ആളുകൾ, ചെറുകിടക്കാർ ഇവരൊന്നും ഒരിക്കലും കൃത്രിമം കാണിക്കുന്നവരല്ല. അവർ യഥാർത്ഥ വിലയ്ക്ക് സ്റ്റാമ്പ് വാങ്ങുന്നവരാണ്. വൻകിടക്കാരാണ് ഇതിന്റെ ഭാഗമായി രക്ഷപ്പെടാൻ പോകുന്നത്. ഈ മേഖലയ്ക്കകത്ത് ഒരു പുതിയ കുത്തക വളർന്നു വരുന്നതിനു ഇടവരുത്തുന്ന നിലയിലാണ് ഇപ്പോഴത്തെ ന്യായവിലയുടെ നിർണ്ണയം വന്നിട്ടുള്ളത് എന്നുകൂടി നാം മനസ്സിലാക്കേണ്ടതുണ്ട്. സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയിൽ വരുത്തിയിട്ടുള്ള ഇളവ് വളരെ സ്വാഗതാർഹമാണ്. പക്ഷേ ആ ഇളവ് എല്ലാവർക്കും പ്രയോജനപ്പെടത്തക്ക നിലയിലുള്ള ഒരു സ്ഥിതിയല്ല ഇതിന്റെ ഭാഗമായി വന്നുചേർന്നത്. ഇഷ്ടദാനവുമായി ബന്ധപ്പെട്ടുനിൽക്കുന്ന ഒരു പ്രശ്നം കൂടിയുണ്ട്. ഇഷ്ടദാനത്തിനു സ്ളാബിൽ ഒരു ശതമാനം വർദ്ധനവാണ് വരുന്നത്. ഇഷ്ടദാനത്തിനുവേണ്ടി വരുന്ന സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി എന്നുപറയുന്നത് ഒരു ശതമാനം വർദ്ധനവാണ്. വിലനിർണ്ണയവുമായി ബന്ധപ്പെട്ടുകൊണ്ട് ഇത്തരത്തിലുള്ള അപാകതകളെല്ലാം ഇവിടെ വരുന്നുണ്ട്. അതുകൊണ്ട് സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയിൽ ഇളവുവരുത്തിക്കൊണ്ട് എന്താണോ ഇവിടെ ലക്ഷ്യമിടുന്നത് ആ ലക്ഷ്യം സാധ്യമാകാത്ത നിലയിലേക്കാണ് കാര്യങ്ങൾ നീങ്ങുന്നത്. അതുകൊണ്ട് ഇതുമായി ബന്ധപ്പെട്ടു കൊണ്ട് വിലനിർണ്ണയത്തിലുള്ള പ്രശ്നങ്ങൾ കൂടി പരിഹരിക്കാനാവശ്യമായ നിലപാട് സ്വീകരിക്കണം.

<u>ശ്രീ. എ. കെ. ബാലൻ:</u> സർ, കേരള സ്റ്റാമ്പ് (ഭേദഗതി) ബിൽ 2004, ഓർഡിനൻസ് നമ്പർ 6, 2003-ന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് ഓർഡിനൻസ് ഇറക്കാനുള്ള അടിയന്തിരവും അനിവാര്യവുമായ സാഹചര്യം എന്താണ് എന്നതിനെ സംബന്ധിച്ച് ബഹുമാനപ്പെട്ട മന്ത്രി വ്യക്തമാക്കണം. ഒരു ഓർഡിനൻസിന്റെ പ്രസക്തിയെ സംബന്ധിച്ച് നമ്മളിവിടെ ചർച്ച ചെയ്യുകയാണ്. രണ്ട് സെഷന്റെ ഇടയിൽ ഈ രൂപത്തിലുള്ള ഒരു ഓർഡിനൻസിന് നിർബന്ധിക്കപ്പെട്ട സാഹചര്യമെന്താണ്; ഇതിന്റെ അനിവാര്യതയെന്താണ്? ഈ ഓർഡിനൻസിന്റെ ഉള്ളടക്കം തന്നെ ഇതിന്റെ ഉദ്ദേശ്യങ്ങളെ ചോദ്യം ചെയ്യുന്ന വിധത്തിലാണ്. Law Reforms Committee ശുപാർശ ചെയ്തതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയിൽ കുറവു വരുത്തുന്നതിനുവേണ്ടിയാണ് ഈ ബിൽ അവതരിപ്പിക്കുന്നത് എന്നാണ് പറഞ്ഞത്; ഒപ്പം സർചാർജും കുറയ്ക്കുന്നു. ഞാൻ നേരത്തെ പറഞ്ഞതുപോലെ സർചാർജ് എന്ന് പറയുന്നത് മുനിസിപ്പാലിറ്റിയുടെയും കോർപ്പറേഷന്റെയും പഞ്ചായത്തിന്റെയും അധികാരമാണ്. 73, 74 എന്നീ ഭരണഘടനാ ഭേദഗതിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ടുകൊണ്ടുള്ളതാണ് പഞ്ചായത്തീരാജ് ബില്ലും മുനിസിപ്പാലിറ്റി ബില്ലും. ആ ബില്ലിൽ ഒസസ് ചുമത്താനുള്ള തദ്ദേശഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളുടെ അധികാരത്തെ മറ്റൊരു നിയമനിർമ്മാണവുമായി ബന്ധപ്പെട്ടുകൊണ്ട്, ഒരു ക്ളാസ്സ് വച്ച്

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

എടുത്തുമാറ്റിയാൽ പരിപൂർണ്ണമായും പഞ്ചായത്തീരാജ് നിയമത്തെ ഇവിടെയുള്ള എല്ലാ മന്ത്രിമാർക്കും ഇല്ലാതാക്കാൻ കഴിയും. ആ രൂപത്തിൽ ഇതു ഭരണഘടനാവിരുദ്ധമാണ്. സ്വത്ത് വിലയിൽ വന്ന വർദ്ധനവും സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയിലെ വർദ്ധനവും സ്വത്തിന്റെ യഥാർത്ഥ വിലയും കാട്ടി രജിസ്ട്രേഷൻ നടത്തുന്നതിനു പകരം under valuation നടത്തി യഥാർത്ഥത്തിൽ ഗവൺമെന്റിന്റെ വരുമാനം നഷ്ടപ്പെടുത്തുന്നു എന്നുള്ളതും ജനങ്ങൾക്ക് അസൗകര്യം ഉണ്ടാക്കുന്നു വെന്നുള്ളതും യാഥാർത്ഥ്യമാണ്. ഇത് ശാശ്വതമായി പരിഹരിക്കുന്നതിനു വേണ്ടി ഭേദഗതി വഴി പുതിയ 30 (എ) വകുപ്പും ഷെഡ്യൂളിൽ ഐറ്റം 21-നും 22-നും ഭേദഗതി വരുത്തിയിട്ടുമാണ് ഈ ഓർഡിനൻസ് കൊണ്ടുവന്നിട്ടുള്ളത്. ഭേദഗതി പ്രകാരം പഞ്ചായത്ത് തലത്തിൽ സ്വത്ത് കൈമാറ്റം ചെയ്യുമ്പോൾ രജിസ്ട്രേഷനു വേണ്ടി നിലവിലുള്ള ന്യായവിലയുടെ 12 ശതമാനം 6 ശതമാനമാക്കുന്നു. മുനിസിപ്പാലിറ്റി തലത്തിൽ പതിനാലര ശതമാനം ഏഴ് ശതമാനമാക്കുന്നു. കോർപ്പറേഷൻ തലത്തിൽ പതിനഞ്ചര ശതമാനം എട്ട് ശതമാനമായി കുറയ്ക്കുന്നു എന്നുള്ളതു നല്ല കാര്യമാണ്. യഥാർത്ഥത്തിൽ ഇതിന്റെ ഗുണം ഗുണഭോക്താക്കൾക്ക് ലഭിക്കുന്നില്ല എന്നുള്ളതാണ് വസ്തുത. കാരണം ഈ ബില്ലിനോടൊപ്പം സ്വത്തിന്റെ പുതുക്കിയ ന്യായവില നേരത്തെ ശ്രീ. ടി.പി. രാമകൃഷ്ണൻ പറഞ്ഞതുപോലെ 5-1-2004-നു പ്രാബല്യത്തിൽ വരത്തക്ക വിധത്തിൽ ഗസറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിച്ചു. ഗസറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിച്ചത് 1995-ലെ കേരളാ മുദ്രപ്പത്രം ഭൂമിയുടെ വിലനിയന്ത്രണം നിയന്ത്രിക്കൽ നിയമത്തിലെ റൂൾ 3 പ്രകാരമാണ്. ആർ.ഡി.ഒ. വില നിശ്ചയിച്ച് ഫെയർ റേറ്റ് കരട് അതേരൂപത്തിൽ തന്നെ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുകയാണ് ചെയ്തത്. Aggrieved ആയിട്ടുള്ള ആൾക്കാരിൽ നിന്നും പരാതി സ്വീകരിക്കുന്നതിനോ സ്വാഭാവിക നീതി കേരളത്തിലെ ജനങ്ങൾക്ക് ലഭിക്കുന്നതിനോ ഇതുവഴി കഴിഞ്ഞിട്ടില്ല. ജനുവരി 5-ാം തീയതിയിലെ അസാധാരണ ഗസറ്റായിട്ടാണ് ഇതു പ്രസിദ്ധീകരിച്ചിട്ടുള്ളത്. ഭൂമിയുടെ ന്യായവില നിർണ്ണയത്തിന്റെ പ്രാഥമിക നടപടികൾ പൂർത്തിയാക്കുന്നതിനുമുമ്പ് മുദ്രപ്പത്രത്തിന്റെയും രജിസ്ട്രേഷന്റെയും നിരക്ക് പകുതിയായി കുറച്ചുകൊണ്ട് സർക്കാർ ഓർഡിനൻസ് ഇറക്കിയത് രജിസ്ട്രേഷനിൽ നിന്നുള്ള വരുമാനം ഗണ്യമായി പെട്ടെന്ന് കുറഞ്ഞു. ഈ സാഹചര്യത്തിലാണ് നടപടിക്രമങ്ങൾ പൂർത്തിയാകാതെ ധൃതിപിടിച്ച് ഭൂമിയുടെ ന്യായവില നിശ്ചയിച്ച് രഹസ്യ വിജ്ഞാപനം ഇറക്കാൻ അധികൃതർ നിർബന്ധിക്കപ്പെട്ടത്. രജിസ്ട്രേഷൻ ഓഫീസിൽ എത്തുന്ന അവസരത്തിലാണ് ജനങ്ങൾ ഇക്കാര്യം അറിയുന്നത്. സർക്കാരിന്റെ രഹസ്യ വിജ്ഞാപന പ്രകാരമുള്ള അമിത വിലയ്ക്ക് പ്രമാണം നടത്താൻ ജനങ്ങൾ സമ്മതിച്ചില്ല. അതിന്റെ ഭാഗമായി രജിസ്ട്രേഷൻ ഓഫീസിൽ തല്ലുണ്ടായി. പല ഭാഗത്തും സംഘർഷാവസ്ഥയുണ്ടായി.

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

ന്യായവിലയുടെ തോത് ജനങ്ങൾ അറിയുന്നത് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിൽ വച്ചാണ്. ചില സ്ഥലത്ത് ഏക്കറടിസ്ഥാനത്തിലാണ് വില നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ളത്. ചില സ്ഥലത്ത് സെന്റിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് വില നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ളത്. ചില സ്ഥലത്ത് സർവ്വേ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് വില നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ളത്. ചില സ്ഥലത്ത് വില്ലേജിലെ മൊത്തം സ്വത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് വില നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ളത്. ഒരു വില്ലേജിലെ വിവിധ സർവ്വേകളിൽ തന്നെ വിവിധ വിലയാണ് നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ളത്. ആ സർവ്വേ തന്നെ സബ് ഡിവിഷനാക്കുമ്പോൾ അതിനും പ്രത്യേകം വിലയാണ്. ഇതൊന്നും നോക്കാതെ ഫ്ളാറ്റ് റേറ്റിൽ പല സ്ഥലത്തും വില നിശ്ചയിച്ചിട്ടുണ്ട്. 11-12-2003-ലെ മലയാള മനോരമ പത്രത്തിൽ ഒരു ലേഖനം വന്നു. "മറിമായങ്ങൾ ഭൂമിയിലും വിലയിലും". ആ ലേഖനത്തിൽ പറയുന്നത് "കൊച്ചി നഗരത്തിൽ ഒരു സെന്റിന് 20 ലക്ഷം രൂപയാണ് വില. തിരുവനന്തപുരം സെക്രട്ടേറിയറ്റിന്റെ പരിസരത്ത് ഒരു സെന്റിന് 5 ലക്ഷം രൂപയാണ് വില. ലാ കോളേജ് പരിസരത്ത് ഒരു സെന്റിന് 5 ലക്ഷം രൂപയാണ് വില. ഹൗസിംഗ് ബോർഡിനടുത്ത് മൂന്നു ലക്ഷം രൂപയാണ് വില. കോട്ടയം നഗരത്തിൽ മുന്നേമുക്കാൽ ലക്ഷം രൂപയാണ് വില. ഏറ്റുമാനൂരിൽ ഒരു സെന്റിനു 10 ലക്ഷം രൂപയാണ് വില".

<u>ശ്രീ. കെ. ബാബു:</u> എ.കെ.ജി. സെന്ററിന്റെ പരിസരപ്രദേശങ്ങളിൽ ഭൂമിക്ക് വിലയിടിഞ്ഞിട്ടുണ്ടെന്നാണ് പറഞ്ഞുകേൾക്കുന്നത്. അതിനെക്കുറിച്ച് എന്താണ് അങ്ങയുടെ അഭിപ്രായം?

<u>ശ്രീ. എ. കെ. ബാലൻ:</u> "കോഴിക്കോട് ഫെയർ റേറ്റ് കുറഞ്ഞു. മാവൂരിൽ രണ്ട് ലക്ഷം രൂപയാണ് ഒരു സെന്റിന്റെ വില. യഥാർത്ഥത്തിൽ 5 ലക്ഷം രൂപ വിലയുണ്ട്. മാവൂർ വെസ്റ്റിൽ ഒരു ലക്ഷത്തിഎഴുപതിനായിരം രൂപയാണ് വില. വയനാട് ഒന്നേകാൽ ലക്ഷം രൂപയാണ് വില. കോഴിക്കോട് ഭട്ട് റോഡിന് 45,000 രൂപയാണ് വില. തൊടുപുഴയേക്കാൾ കൂടുതൽ വിലയാണ് കട്ടപ്പനയ്ക്ക്. ഒരു ലക്ഷം രൂപയാണ് അവിടത്തെ വില. പാലക്കാട് കൊപ്പം ഹെഡ്പ്പോഫീസിനടുത്ത് ഒരു സെന്റിനു ഒരു ലക്ഷത്തി എണ്ണായിരം രൂപയാണ് വില. ഇതിന്റെ തന്നെ തൊട്ടടുത്ത പഞ്ചായത്തിൽ 24,300 രൂപയാണ് വില. അൻപതിനായിരം രൂപ വിലയുള്ള എൻ. എച്ച്. വി.പി.എൽ പരിസരത്ത് ഒരു സെന്റിന്റെ വില 11,475 രൂപയാണ്. മലമ്പുഴയിൽ നമ്പർ വൺ വില്ലേജായ കടുക്കാംകുന്നിൽ സെന്റിന് ഏഴായിരം രൂപ വരെ വിലയുണ്ട്. അത് ആയിരം രൂപയാക്കി കുറച്ചു. അട്ടപ്പാടിയിൽ കണ്ണായ ഒരു സ്ഥലമുണ്ട്. നമ്പർ വൺ വില്ലേജ് കൂളിക്കടവ്, ഒരു ലക്ഷം രൂപയാണ് വില. ഒരു പ്രത്യേക സ്ഥലമാണത്. അതിനു രണ്ടായിരം രൂപയാക്കി

ില നിശ്ചയിച്ചു. വടക്കാഞ്ചേരി വില്ലേജ് ഒറ്റ സർവ്വേയിൽ 7817 ഏക്കറിന് ുവ്വായിരം രൂപയാക്കി വില നിശ്ചയിച്ചു യഥാർത്ഥത്തിൽ അവിടെ 15,000 രൂപ ിലയുണ്ട്." ഭൂമിയുടെ ന്യായവില നിർണ്ണയത്തിന് ശാസ്ത്രീയമായ ഒരു ുമീപനവും സ്വീകരിച്ചിട്ടില്ല. കുടുംബശ്രീയുടെ ഡേറ്റാ എൻട്രി യൂണിറ്റുകളിലും ആർ.ഡി.ഒ.-മാർ നിശ്ചയിച്ച മറ്റു യൂണിറ്റുകളിലുമായിട്ടാണ് ഈ ജോലി ടത്തിയിട്ടുള്ളത്. ഭൂമിയുടെ ന്യായവില നിർണ്ണയത്തിന് ഒരു കോടി ഇരുപത് ക്ഷം രൂപയാണ് ആർ.ഡി.ഒ.-മാർ മുഖേന ഇവിടെ ചെലവഴിച്ചിട്ടുള്ളത്. ഒരു നകീയ വികാരവും ഇവർ മനസ്സിലാക്കിയിട്ടില്ല. വില്ലേജ് അടിസ്ഥാനത്തിൽ ി. ഇ. ഒ. കൺവീനറും പഞ്ചായത്ത് പ്രസിഡന്റ് പ്രസിഡന്റും താലൂക്ക് തലത്തിൽ ഹസിൽദാർ കൺവീനറും ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്ത് പ്രസിഡന്റ് പ്രസിഡന്റുമായിട്ടുള്ള കമ്മിറ്റി പരിശോധിച്ച് വിലനിർണ്ണയം പുർത്തീകരി ണമെന്നാണ് ചട്ടം. അതൊന്നും ഇവിടെ എവിടേയും നടപ്പിലാക്കിയിട്ടില്ല എന്നു ാത്രമല്ല ഒരു പഞ്ചായത്ത് പ്രസിഡന്റോ ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്ത് പ്രസിഡന്റോ തൊന്നും അറിഞ്ഞിട്ടുമില്ല. ഈ ഓർഡിനൻസിൽ വ്യാജ മുദ്രപ്പത്രവുമായി ബന്ധപ്പെട്ടുകൊണ്ടുള്ള ഒരു കാര്യം വരേണ്ടതാണ്. ഈ രാജ്യത്തൊട്ടാകെ 32,000 കോടി രൂപയുടെ വ്യാജ മുദ്രപ്പത്രങ്ങളാണ് വിതരണം ചെയ്തിട്ടുള്ളത്. വ്യാജ മുദ്രപ്പത്ര വിതരണം കർണ്ണാടകയിലും ആന്ധ്രയിലും ബോംബെയിലുമാണ് നടന്നിരുന്നതെങ്കിൽ ഇപ്പോൾ അത് കേരളത്തിലേക്കും എത്തിയിരിക്കുകയാണ്. ഇപ്പോൾ കള്ളനോട്ടടിയേക്കാളും സുരക്ഷിതമാണ് വ്യാജ മുദ്രപ്പത്രം. അബ്ദുൾ കരീം തെൽഗി എന്ന വെറുമൊരു സാധാരണക്കാരന്റെ അറയിൽ നിന്നാണ് ഇത് പിടിച്ചത്. ഈ പ്രവർത്തനത്തിനൊക്കെ കാരണമുണ്ടാക്കിയത് ഭരണ രംഗത്തെ മുതിർന്നവരാണ്. ബോംബെ സംസ്ഥാന ഇന്റലിജന്റ് ഐ.ജി.-യേയും ബോംബെ പോലീസ് കമ്മീഷണറേയും അറസ്റ്റ് ചെയ്തു. വലിയ വലിയ പ്രമാണിമാർ ഇതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട കേസിലെ പ്രതികളാണ്. ഇൻഡ്യ ഇപ്പോൾ അഴിമതിയുടെ കാര്യത്തിൽ ആറാം സ്ഥാനത്താണ്. വ്യാജ മുദ്രപ്പത്രത്തിന്റെ കാര്യത്തിൽ ഒന്നാം സ്ഥാനത്തെത്താൻ പോകുകയാണ്. തിരുവനന്തപുരത്ത് വ്യാജ മുദ്രപ്പത്രമുണ്ടെന്നു കാര്യം 2002 ഒക്ടോബർ മാസം മുഖ്യമന്ത്രിയുടെ പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറിക്ക് തിരുവനന്തപുരം കളക്ടർ വഴി ആർ.ഡി.ഒ. അശോക് കുമാർ സിംഗ് റിപ്പോർട്ട് നൽകിയതാണ്. ആ റിപ്പോർട്ടിൽ പറയുന്നത് ട്രഷറിയിൽ നിന്ന് വെണ്ടർമാർ ശരിയായ മുദ്രപ്പത്രം വാങ്ങി വ്യാജനിൽ ആധാരങ്ങൾ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യിച്ചാൽ പിന്നീട് അത് നശിപ്പിക്കാം എന്നാണ്. എന്നിട്ട് അതിന്റെ സർട്ടിഫൈഡ് കോപ്പി വാങ്ങി ഒറിജിനൽ സ്റ്റാംപ് പേപ്പറിൽ മഷിയോ ഡാമേജോ വരുത്തി ആർ.ഡി.ഒ-ക്ക് കൊടുത്ത് കാശ് വാങ്ങും. ഈ രൂപത്തിലുള്ള തട്ടിപ്പാണ് കേരളത്തിൽ

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

നടക്കുന്നത് എന്നാണ് ആർ.ഡി.ഒ. ജില്ലാ കളക്ടർക്ക് കൊടുത്തിട്ടുള്ള റിപ്പോർട്ട്. ജില്ലാ കളക്ടർ ബഹുമാനപ്പെട്ട മുഖ്യമന്ത്രിക്ക് കൊടുത്ത റിപ്പോർട്ടിൽ സൂചിപ്പിക്കുന്നത് വെള്ളൂരിൽ നിന്ന് രണ്ടര ലക്ഷത്തിന്റെ വ്യാജ മുദ്രപ്പത്രം പിടിച്ചെടുത്തു. യഥാർത്ഥ മുദ്രപ്പത്രത്തിൽ ട്രഷറി സീലും വെണ്ടർമാരുടെ കയ്യക്ഷരത്തോടുകൂടിയുള്ള ഒപ്പും ആവശ്യമാണ്. 10,000 രൂപയിൽ കൂടുതലുള്ളത് ട്രഷറി വഴിയും 10,000 രൂപയിൽ താഴെയുള്ളത് വെണ്ടർമാർ മുഖേനയുമാണ് വിതരണം നടത്തുന്നത്. അപ്പോൾ സ്വാഭാവികമായും ട്രഷറി അധികാരികളുടെ സഹായമില്ലാതെ വ്യാജപ്പണിക്ക് കഴിയില്ല. ഞാൻ ഒരു രാഷ്ട്രീയവും പറയുന്നില്ല; നിയമത്തിനുള്ളിൽ നിന്നുകൊണ്ട് മാത്രമേ പറയുന്നുള്ളൂ. ക്രൈംബ്രാഞ്ചും സി.ബി.ഐ.-യും അന്വേഷണം തുടങ്ങി. തിരുവനന്തപുരം, കൊല്ലം, കാസർഗോഡ്, പാലക്കാട് എന്നീ നാല് ജില്ലകളിലാണ് വ്യാജ മുദ്രപ്പത്രം ഉപയോഗിച്ചിട്ടുള്ളതായി കരുതുന്നത്. 12 കോടി രൂപയ്ക്കുള്ള മുദ്രപ്പത്രങ്ങളുടെ പകർപ്പ് രണ്ടു വർഷത്തിനുള്ളിൽ എടുത്തു. 8,666 ആധാരങ്ങളുടെ പകർപ്പും റീഫണ്ടിനുവേണ്ടിയുള്ളത് 582 അപേക്ഷകളുമാണ്. ഇതുപ്രകാരം ഇരുപത്തിയൊൻപത് ലക്ഷത്തി ഇരുപതിനായിരത്തി ഇരുന്നൂറ്റിപത്തൊൻപതു രൂപ കൊടുത്തു. പ്രതിവർഷം ആയിരം കോടി രൂപയുടെ മുദ്രപ്പത്രം വിൽക്കുന്ന കേരളത്തിൽ ഒരു വലിയ കോക്കസ് ഇതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് രൂപപ്പെട്ടു. ഈ വ്യാജ മുദ്രപ്പത്രം ഇല്ലാതാക്കുന്നതിനുവേണ്ടി India's most wired organizations ബിസിനസ്സ് ടുഡേയിൽ 2003 ഫെബ്രുവരി മാസം പ്രസിദ്ധീകരിച്ച ഒരു പ്രൊപ്പോസലിൽ ഇത് പറയുന്നുണ്ട്. ഇതിന്റെ ഹെഡ്ഡിംഗ് തന്നെ 'to beat Telgi' എന്നാണ്. 2003 ഡിസംബർ മാസം 22-ാം തീയതി സ്റ്റേറ്റ് ബാങ്ക് ഓഫ് മൈസൂറിന്റെ ജനറൽ മാനേജർ ബി. എൻ. രാമയ്യ കേന്ദ്ര ഗവൺമെന്റിന്റെ ഫിനാൻസ് സെക്രട്ടറിക്കയച്ച ഒരു പ്രൊപ്പോസലിൽ ഫലപ്രദമായി വ്യാജ സ്റ്റാമ്പ് പേപ്പർ തടയുന്നതിന് Automatic Stamp Paper Dispenser രൂപപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. Tata Infotech-ന്റെ സഹായത്തോടുകൂടിയാണ് മൈസൂർ ബാങ്ക് ഇതിന് രൂപം കൊടുത്തിട്ടുള്ളത്. ഇത് ഞാൻ പറയുവാൻ കാരണം കേരളത്തിൽ രൂപം കൊള്ളാൻ പോകുന്ന വലിയൊരു അധോലോകം, കേരളത്തിലേക്ക് വരേണ്ടുന്ന കോടിക്കണക്കിന് രൂപ തട്ടിയെടുക്കുന്ന ഒരു റാക്കറ്റ് സംഘത്തെ ഇല്ലാതാക്കാൻ വേണ്ടി ശാസ്ത്രീയമായ രൂപത്തിൽ ഒരു പ്രൊപ്പോസൽ തയ്യാറാക്കുന്നത് നന്നായിരിക്കും. ബാങ്കിൽപോയി ഇന്ന സർവ്വേ നമ്പരിൽ ഇത്ര സെന്റ് ഭൂമി ഞാൻ വാങ്ങുന്നുവെന്ന് പറയുമ്പോൾ സ്റ്റാമ്പ് പേപ്പർ അവർ തരുന്ന ഒരു സമ്പ്രദായമാണ്. അത് ഏറ്റവും ശാസ്ത്രീയമായി ഡെവലപ് ചെയ്തിട്ടുള്ളതാണ്. ബഹുമാനപ്പെട്ട വകുപ്പുമന്ത്രി ഈ സംവിധാനം, Automatic Stamp Paper Dispenser രൂപപ്പെടുത്തുന്നതിനെക്കുറിച്ച് ആലോചിക്കുന്നത് നന്നായിരിക്കും.

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

ഈ രംഗത്ത് വലിയ അഴിമതിയാണ് നടക്കുന്നത്. ഈ അഴിമതിയിൽ നിന്നും കേരളത്തെ രക്ഷപ്പെടുത്തുന്നതിനുവേണ്ടി നിരവധി പ്രൊപ്പോസൽസ് പ്രതിപക്ഷം മുന്നോട്ടുവച്ചിട്ടുണ്ട്. സ്റ്റാമ്പ് പേപ്പർ, വ്യാജ മുദ്രപ്പത്രക്കേസുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് കേരളത്തിൽ ആരെയെങ്കിലും അറസ്റ്റ് ചെയ്തിട്ടുണ്ടോ? വ്യാജമുദ്രപ്പത്രം ഇല്ലാതാക്കുന്നതിനുവേണ്ടി ഒരു നിയമനിർമ്മാണം ആവശ്യമല്ലേ? അപ്പോൾ സ്വാഭാവികമായും ആ നിയമനിർമ്മാണത്തിന്റെ ഭാഗമായി ഇതൊക്കെ വരേണ്ടതാണ് എന്നുപറഞ്ഞുകൊണ്ട് ഞാൻ എന്റെ പ്രസംഗം അവസാനിപ്പിക്കുന്നു.

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: സർ, 2004-ലെ കേരള സ്റ്റാമ്പ് (ഭേദഗതി) ബിൽ പൊതുജനാഭിപ്രായം ആരായുന്നതിനായി 15-2-2004 വരെ സർക്കുലേറ്റ് ചെയ്യണമെന്ന ഭേദഗതി ഞാൻ അവതരിപ്പിക്കുന്നു.

സർ, അങ്ങയോട് എനിക്ക് അഭ്യർത്ഥിക്കുവാനുള്ളത്, പ്രധാനപ്പെട്ട പ്രശ്നങ്ങൾ ഉൾക്കൊള്ളുന്ന ഒരു നിയമമാണിത്. അങ്ങ് ആ പരിഗണന എല്ലാപേർക്കും നൽകണം. ഇതിൽ ഗൗരവമായ പ്രശ്നം ഇവിടെ നടന്നിട്ടുള്ളത് ജനാധിപത്യ വിരുദ്ധമായ ഉദ്യോഗസ്ഥ കൊള്ളരുതായ്മയാണ്. രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പ് കൈകാര്യം ചെയ്യുന്ന ഒരു മന്ത്രി ഇവിടെ ഇല്ല. ഇത് പൈലറ്റ് ചെയ്ത മന്ത്രി ആരാണെന്നുള്ളത് നമുക്കറിയാം. അതുകൊണ്ട് അടിയന്തിരമായി മുഖ്യമന്ത്രി അദ്ദേഹത്തെ വിളിച്ചുവരുത്തണം. വളരെ ഗൗരവമുള്ള ഒരു പ്രശ്നമാണ്. കേരളത്തിലെ 70 ലക്ഷത്തോളം വരുന്ന കുടുംബങ്ങളെ ബാധിക്കുന്ന ഒരു പ്രശ്നമാണ് തികച്ചും സാങ്കേതികമായ കുഴപ്പങ്ങളാണുണ്ടാക്കിയിരിക്കുന്നത്. അത്രമാത്രം ഗൗരവത്തിൽ മുഖ്യമന്ത്രി ഉൾപ്പെടെയുള്ള മന്ത്രിമാർ മനസ്സിലാക്കിയോയെന്ന് എനിക്കറിയില്ല. കേരളത്തിലുണ്ടായിട്ടുള്ള കോലാഹലങ്ങൾ ഗൗരവത്തോടെ സർക്കാർ പരിഗണിച്ചിട്ടില്ല. വകുപ്പുമന്ത്രി അത് ഗൗരവത്തിൽ കണക്കിലെടുത്തോയെന്ന് എനിക്കറിയില്ല. നിയമത്തിൽ ഇപ്പോൾ ഒറ്റ കാര്യമേയുള്ളൂ സർചാർജ് കുറയ്ക്കുന്നു; സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി കുറയ്ക്കുന്നു. അതിനെ തത്വത്തിൽ അംഗീകരിക്കുകയാണ്. അതിനെയൊന്നും ഇവിടെ എതിർക്കേണ്ട കാര്യമില്ല. പക്ഷെ ഇവിടത്തെ പ്രശ്നം ന്യായവില നിശ്ചയിക്കാനുള്ള ഗവൺമെന്റിന്റെ നടപടികൾ വരാതെ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി കുറയുകയില്ല, സർചാർജ് കുറയ്ക്കലും പ്രായോഗികമാകുമോ? എന്തുദ്ദേശത്തിലാണോ ഇത്തരമൊരു ബിൽ നാം ഇവിടെ അവതരിപ്പിച്ചത്. ആ ഉദ്ദേശം നടപ്പിലാക്കാൻ കഴിയാത്ത ഒരു സ്ഥിതിയാണ് കേരളത്തിലിപ്പോഴുള്ളത്. അതാണ് ഗൗരവമായി പരിഗണിക്കേണ്ട കാര്യം. നമ്മുടെ കാലിനൊത്ത ചെരിപ്പ് കിട്ടുന്നില്ലെങ്കിൽ ചെരുപ്പിനൊത്ത് കാൽ

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

മുറിച്ചു കളയാൻ പറ്റുകയില്ലല്ലോ? ഐ.ടി.-യേയും ബി.ടി.-യേയും കുറിച്ച് ഞാൻ പറഞ്ഞപ്പോൾ അദ്ദേഹത്തിന് അത്ര പിടിച്ചില്ലെന്നു തോന്നുന്നു. നമ്മൾ ആ യുഗത്തിലേക്ക് പോകുന്നത് നല്ല കാര്യം തന്നെ. പക്ഷെ ഐ.ടി.-യുടേയും ബി.ടി.-യുടേയും കാലത്ത് ചെരുപ്പിനൊത്ത് കാൽ മുറിക്കണ്ടല്ലോ. ഒരുകൂട്ടം ഉദ്യോഗസ്ഥർ ചെയ്തിട്ടുള്ള കൊള്ളരുതായ്മയ്ക്കുവേണ്ടി അങ്ങെയറ്റം തെറ്റായിട്ടുള്ള ഒരു നിയമനിർമ്മാണത്തിന് കൂട്ടുനിന്നുകൂടാ. അതാണ് ഞങ്ങൾ പറഞ്ഞ കാര്യം. എന്താണ് ഇവിടെ നടന്നിട്ടുള്ളത്? സർക്കാർ നടപ്പാക്കുന്ന പല പദ്ധതികളും നടത്തിപ്പിലെ അനവധാനതകൊണ്ട്, പോരായ്മ കൊണ്ട് ജനങ്ങൾക്കുണ്ടാകുന്നത് വലിയ കഷ്ടനഷ്ടങ്ങളാണ്. അതിൽ ഏറ്റവും ഒടുവിലത്തെ ഒരു ഉദാഹരണമാണ് ഭൂമിയുടെ ന്യായവില നിർണ്ണയം. ഉദ്യോഗസ്ഥരുടെ വാക്കുകേട്ട് അതിന്റെ വരുംവരായ്കകളെക്കുറിച്ച് ഗൗരവത്തിൽ ചിന്തിക്കാതെ മന്ത്രിമാർ സമ്മതം മൂളുന്നതുകൊണ്ടുണ്ടായ ഒരു വിപത്താണ്. വേണ്ടവിധത്തിൽ ആലോചിക്കാതെയും ഉൾക്കാഴ്ച ഇല്ലാതെയും പരിഷ്കരണം ജനങ്ങളുടെമേൽ അടിച്ചേൽപ്പിക്കുകയാണ്. എന്തും സഹിക്കാനുള്ള പരുവത്തിലാണെന്നു കരുതിയാണ് നിങ്ങൾ ഇതുപോലുള്ള നടപടി സ്വീകരിച്ചത്. അതൊരുതരം ധിക്കാരമാണ്. ജനാധിപത്യത്തിന് യോജിച്ചതല്ല. ജനങ്ങളെ ഇത്രയധികം ദ്രോഹിക്കുന്ന തീരുമാനമുണ്ടായിട്ടും അത് തിരുത്താനുള്ള യാതൊരു നടപടിയും രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പ് സ്വീകരിച്ചിട്ടില്ല, ബഹുമാനപ്പെട്ട മന്ത്രിയും ഇതുകണക്കിലെടുത്തില്ല. കേരളത്തിലെ ജനങ്ങൾ കഴുതകളാണെന്ന് നിങ്ങൾ കരുതിയോ? എനിക്ക് ആശ്ചര്യം തോന്നുകയാണ്. അന്യായമായിട്ടുള്ള സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയും രജിസ്ട്രേഷൻ ഫീസും കുറയ്ക്കണമെന്നുള്ള ജനങ്ങളുടെ ആവശ്യത്തിന് വർഷങ്ങളുടെ പഴക്കമുണ്ട്. അതുകണക്കിലെടുത്താണ് ഉള്ള നിരക്കിന്റെ നേർപകുതിയായി കുറച്ചത്. എന്നാൽ ഭൂമിയുടെ വില തോന്നിയപടി നിശ്ചയിച്ചിരുന്നതിനാൽ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി കുറച്ചതിന്റെ ഒരാനുകൂല്യവും ഇപ്പോൾ ജനങ്ങൾക്ക് കിട്ടുന്നില്ല. 1959-ലെ കേരള മുദ്രപ്പത്ര നിയമത്തിൽ 1988-ൽ ഒരു ഭേദഗതി വരുത്തി. സെക്ഷൻ 5 (1) പ്രകാരം ഒരു മിനിമം വാല്യൂ ഓഫ് ലാന്റ് നിശ്ചയിക്കാൻ വേണ്ടിയുള്ള ഒരു വ്യവസ്ഥ കൊണ്ടുവന്നു. 15-3-1989-ൽ ഈ ബില്ലിലെ വ്യവസ്ഥയനുസരിച്ച് 249-ാം നമ്പർ ഗസറ്റായി പ്രസിദ്ധീകരിച്ചു. അന്നൊക്കെ ഭൂമിയുടെ വിലനിർണ്ണയം ഉദ്യോഗസ്ഥർ നടത്തിയത് സർവേ നമ്പർ അടിസ്ഥാനമാക്കി മാത്രമായിരുന്നു. യാതൊരു മാനദണ്ഡവും അന്ന് സ്വീകരിച്ചില്ല. അതുകൊണ്ട് ഹൈക്കോടതി അന്ന് സ്റ്റേ ചെയ്തു. 1992-ൽ അത് സർക്കാർ ഗസറ്റ് വിജ്ഞാപനം വഴി റദ്ദാക്കി. തുടർന്ന് 1994-ൽ ഭൂമി വില ന്യായവിലയായി രൂപാന്തരം പ്രാപിച്ചു.

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

ശ്രീ. വി. കെ. ചന്ദ്രൻ: ഭൂമിയുടെ വില നിശ്ചയിച്ചതിനെ സംബന്ധിച്ച് അങ്ങ് ഇവിടെ സൂചിപ്പിക്കുകയുണ്ടായി. എനിക്ക് മുമ്പ് സംസാരിച്ച ശ്രീ. എ. കെ. ബാലൻ എം.എൽ.എ.-യും ഇക്കാര്യത്തെ സംബന്ധിച്ച് സൂചിപ്പിച്ചു. ഭൂമിയുടെ വില നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുവേണ്ടി പഞ്ചായത്തിന്റെയും, ബ്ലോക്കിന്റെയും പ്രസിഡന്റുമാർ, ആർ. ഡി. ഒ. എന്നിവർ ഉൾപ്പെടുന്ന ഒരു സമിതി സംസ്ഥാനത്ത് രൂപീകരിച്ചിട്ടുണ്ട്. യഥാർത്ഥത്തിൽ ഈ സമിതി കൂടുകയോ ഭൂമിയുടെ വില തിട്ടപ്പെടുത്തുന്നതിനെ സംബന്ധിച്ച് ആലോചിക്കുകയോ ചെയ്യുന്നില്ല. രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിൽ ഒപ്പുകാശുകാർ എന്ന ഒരു വിഭാഗം ഉണ്ട്. ആധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുമ്പോൾ അതിന് സാക്ഷികളെ ഹാജരാക്കുന്നത് ഈ ഒപ്പുകാശുകാരാണ്. അവർ വന്ന് ഒപ്പിട്ടു കൊടുക്കുകയും രജിസ്ട്രാർമാർ ഭൂമിയുടെ വില അന്വേഷിക്കുകയും ആ വില അതേ രൂപത്തിൽ രജിസ്ട്രാർമാർ ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർക്ക് നൽകുകയും ചെയ്യുന്നു. ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ തയ്യാറാക്കിയ ഭൂവിലയാണ് സംസ്ഥാനത്ത് നടപ്പിലാക്കുന്നത്. എന്നാൽ ഈ കമ്മിറ്റി അംഗങ്ങളായ പഞ്ചായത്ത് പ്രസിഡന്റുമാരോ ബ്ലോക്ക് പ്രസിഡന്റുമാരോ ആർ.ഡി.ഒ.-യോ ഈ ഭൂവിലയെ സംബന്ധിച്ച് അറിഞ്ഞിട്ടില്ല എന്ന കാര്യം അങ്ങയുടെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടോ?

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: അത് നേരത്തേ രണ്ടുമൂന്ന് അംഗങ്ങൾ ചൂണ്ടിക്കാട്ടിയിട്ടുള്ളതാണ്. ആ രേഖകൾ ഇവിടെ പറയാം. അങ്ങ് പറഞ്ഞത് ശരിയാണ്. 1959-ലെ ആക്ടിൽ 28 (എ) എന്ന് പുതിയതായി ഒരു വ്യവസ്ഥ കൊണ്ടു വന്നു. അതാണ് ഫെയർ വാല്യൂ ഓഫ് ലാന്റ്. അത് സംബന്ധിച്ച് 23-5-1995-ന് സർക്കാർ ഉത്തരവിറക്കി. 10 വർഷമായി ആ ഉത്തരവിന്റെയടിസ്ഥാനത്തിൽ ഫെയർ വാല്യൂ നിശ്ചയിച്ചിട്ടില്ല. 10 വർഷമായി നിശ്ചയിക്കാതിരുന്നത് ഒന്നോ രണ്ടോ ദിവസം കൊണ്ട് ചുടപ്പം ചുടുന്നതുപോലെയാണ് വില്ലേജാഫീസിൽ തയ്യാറാക്കിയത്. ഈ പത്ത് വർഷത്തെ അനുഭവം എന്താണ്? അണ്ടർ വാല്യൂവേഷൻ. ആ നടപടികൾ സംസ്ഥാനത്ത് ഒരുപാട് അഴിമതികൾക്ക് ഇടയായിട്ടുണ്ട്. അതിനെ ചോദ്യം ചെയ്തുകൊണ്ട് ചിലർ കോടതിയിൽ പോയി. രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പ്, ഡിസ്ട്രിക്ട് ലെവലിലുള്ള ഉദ്യോഗസ്ഥർ കണക്കാക്കിയിട്ടുള്ള സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയും സർചാർജ്ജുമെല്ലാം ഭൂമിയുടെ വില കണക്കാക്കിയ തരത്തിലല്ല എന്ന് പറഞ്ഞ് നോട്ടീസ് കൊടുത്താലോ? അത് കോടതിയിൽ എത്തിയാൽ സർക്കാരിന് എതിരായിട്ടുള്ള വിധിയാണ് ഭൂരിഭാഗവും വരുന്നത്. ഫലത്തിൽ സർക്കാർ ഖജനാവിന് കോടിക്കണക്കിന് രൂപ നഷ്ടമാണ് ഉണ്ടാകുന്നത്. ഞാൻ ഒരു കാര്യം ബഹുമാനപ്പെട്ട എം. എം. ഹസ്സന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെടുത്തുകയാണ്. ഇത് ഫോം നം.1 (എ) ആണ്.

(ഫോം നമ്പർ 1 (എ) സഭയിൽ ഉയർത്തി കാണിച്ചു)

ഇതിൽ 8-ാം നമ്പർ ചോദ്യമുണ്ട്. ഭൂമിയുടെ ഘടന, പ്രത്യേകത എന്നിവയുടെയെല്ലാം അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് വില നിശ്ചയിക്കുന്നത്. വില നിശ്ചയിച്ചു കഴിഞ്ഞാൽ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി രേഖപ്പെടുത്തും. ഫോം നമ്പർ 1 (എ)-യും രജിസ്ട്രാർ ഏകപക്ഷീയമായി ചെയ്യുന്ന ഒരു നടപടിയാണ്. അതിൻമേലാണ് ഭൂമിയുടെ വില നിശ്ചയിച്ചത് ശരിയല്ല എന്ന് പറഞ്ഞുകൊണ്ട് ഫോം (2) പ്രകാരം നോട്ടീസ് അയയ്ക്കുന്നത്. രജിസ്ട്രേഷൻ ഓഫീസിൽ ഭൂമി രജിസ്ട്രേഷനുമായി ബന്ധപ്പെട്ട അഴിമതി കുറയ്ക്കാൻ നമുക്ക് കഴിഞ്ഞിട്ടില്ല. കോടതിയിൽ പോയാലോ? കോടതിയിൽ പോയാൽ ഒറ്റ കാരണം പറഞ്ഞാണ് മുഴുവൻ കോടതി വിധിയും. ഇത് ആർബിട്രറിയാണ്; ഭൂമിയുടെ വിലനിർണ്ണയം ശരിയായ വിധത്തിലല്ല; സബ് രജിസ്ട്രാർ സ്ഥലമൊന്നും പോയി നോക്കുന്ന ആളല്ല; അദ്ദേഹം ഓഫീസിലിരുന്ന് രേഖപ്പെടുത്തുന്ന ആളാണ്; അയാൾക്ക് സ്ഥലം അറിയില്ല ഇതൊക്കെയാണ് പറയുന്നത്. തിരുവനന്തപുരത്ത് താമസക്കാരനായിട്ടുള്ള ഒരാൾ കണ്ണൂരിൽ സബ് രജിസ്ട്രാർ ആയിട്ട് ഉണ്ടാകും. കണ്ണൂരിലെ രജിസ്ട്രേഷൻ ഓഫീസിന്റെ പരിധിയിലുള്ള സ്ഥലമൊന്നും അദ്ദേഹത്തിന് അറിയില്ല. അതുകൊണ്ട് വില നിശ്ചയിക്കുന്നത് ശരിയല്ല. ആർബിട്രറിയാണ് എന്ന് പറഞ്ഞിട്ടാണ് ഈ നടപടികളൊക്കെ കോടതിയിൽ എത്തിക്കഴിഞ്ഞാൽ തള്ളുന്നത്. അങ്ങനെ ഒരുപാട് വിധിയുണ്ട്. ഫെയർ വാല്യൂ നിർണ്ണയവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഒരു വ്യവസ്ഥ ചെയ്തു കഴിഞ്ഞാൽ അതിന് നേർപകർപ്പ് ഇവിടെ ആവർത്തിക്കാൻ പാടുണ്ടോ? ഇവിടെ ഫെയർ വാല്യൂ നിർണ്ണയിക്കണമെന്നുള്ള ഒരു നിയമ വ്യവസ്ഥയാണ് ഫലപ്രദമായി നടപ്പാക്കാത്തത്. ഇത് സംബന്ധിച്ചുണ്ടായ കാര്യങ്ങൾ എന്താണ്? ഫെയർ വാല്യൂ നിർണ്ണയം നടത്തും എന്ന് ഗവൺമെന്റ് 1995-ൽ ഉത്തരവിറക്കിയതാണ്. ഫെയർ വാല്യൂ നിർണ്ണയിക്കുമെന്ന് ബന്ധപ്പെട്ട വകുപ്പുമന്ത്രി ഒരു ഡസനിലേറെ പത്രസമ്മേളനം നടത്തി പറഞ്ഞിട്ടുള്ളതാണ്. രണ്ടേമുക്കാൽ വർഷത്തിനിടയിൽ അതു ചെയ്യാതെ 2003 ഡിസംബർ മാസം തിരുവല്ല തെരഞ്ഞെടുപ്പിന്റെ തൊട്ടടുത്ത ദിവസം ഓർഡിനൻസ് ഇറക്കേണ്ട ആവശ്യമെന്താണ്? എന്താണ് ഇതിന്റെ അടിയന്തിര പ്രാധാന്യം? സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയും സർച്ചാർജും കുറച്ചു കൊണ്ടുള്ള ഓർഡിൻസ് ഇറക്കുന്നതിന് മുൻപും അവശ്യം ചെയ്യേണ്ടുന്നതാണ് ഫെയർ വാല്യൂ നിർണ്ണയം. അത് ചെയ്യാതെ 2003 ഡിസംബറിൽ ഇങ്ങനെ ഒരു കാര്യം ചെയ്തത് എന്താണെന്ന് അത് സംബന്ധിച്ച് പരിശോധിച്ചാൽ വ്യക്തമാകും. തിരുവല്ല ഉപതെരഞ്ഞെടുപ്പിനു മുമ്പാണ് മന്ത്രിസഭായോഗം നിയമപരിഷ്കാര കമ്മിറ്റിയുടെ ശുപാർശ അംഗീകരിക്കുന്നത്. അത് ഞാൻ പറയുന്നില്ല, നാട്ടുകാർക്ക് അറിയാം എന്താണ് സംഭവിച്ചെതെന്ന്. തിരുവല്ലയിൽ എത്ര പണം ഒഴുകി എന്നും.

<u>മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ:</u> പ്ലീസ് കൺക്ലൂഡ്.

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: ജനങ്ങളെ വഞ്ചിക്കുകയായിരുന്നു എന്നതാണ് ഈ നടപടിക്രമങ്ങളാകെ പരിശോധിച്ചാൽ കാണാൻ കഴിയുന്നത്.

ശ്രീ. കെ. ബാബു: കഴിഞ്ഞ ഗവൺമെന്റ് രജിസ്ട്രേഷൻ ഡിപ്പാർട്ടുമെന്റിനോട് 5 കോടി രൂപ പിരിക്കാൻ ആവശ്യപ്പെട്ടു. അതിന്റെയടിസ്ഥാനത്തിൽ ഒരു ടാർജറ്റ് നിശ്ചയിച്ചുകൊണ്ട് ജനങ്ങൾക്ക് നോട്ടീസ് അയച്ചുകൊണ്ടിരിക്കുകയാണ്. അതിൽ നിന്ന് ജനങ്ങളെ രക്ഷിക്കാൻ വേണ്ടിയാണ് ഇങ്ങനെ ഒരു ഓർഡിനൻസ് കൊണ്ടു വന്നത്. അത് നിഷേധിക്കാൻ പറ്റുമോ?

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: കഴിഞ്ഞ ഗവൺമെന്റിന്റെ കാര്യം പറയുന്ന നിങ്ങൾക്ക് ഈ ഗവൺമെന്റിനെപ്പറ്റി അറിയാൻ എല്ലാ ദിവസവും അതിരാവിലെ എം.എൽ.എ. ഹോസ്റ്റലിലിരുന്ന് കുടിക്കുന്ന ചായയോടൊപ്പം മലയാള മനോരമ പത്രം മാത്രം വായിച്ചാൽ മതി.

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ : പ്ലീസ് കൺക്ലൂഡ്.....

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ : "സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഉത്തരവ് അവ്യക്തം. ഭൂമി രജിസ്ട്രേഷൻ ആകെ സ്തംഭനത്തിൽ"—മലയാള മനോരമ.

5 കോടി രൂപ റവന്യൂ വരുമാനം ഖജനാവിൽ ഉണ്ടാക്കിക്കഴിഞ്ഞ ഗവൺമെന്റ് ഭൂമി രജിസ്ട്രേഷനുവേണ്ടി എത്തിച്ചേരുന്ന ആളുകൾക്ക് കൊടുത്തിട്ടുള്ള ആനുകൂല്യങ്ങളെപ്പറ്റി പറയുമ്പോൾ, "ഭൂമി രജിസ്ട്രേഷൻ സ്തംഭനത്തിൽ ഖജനാവിലേക്ക് പണം വരുന്നില്ല"—മലയാള മനോരമ. "സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി കുറച്ചില്ല, വസ്തു രജിസ്ട്രേഷൻ സ്തംഭനത്തിൽ"—ദീപിക.

കേരളത്തിൽ എവിടെയാണ് നിങ്ങൾ കൊണ്ടുവന്നത്? "ഭൂമിയുടെ ന്യായവില വിജ്ഞാപനം രഹസ്യമായി പ്രാബല്യത്തിൽ"—ഇതൊക്കെ മലയാള മനോരമ പത്രത്തിൽ വന്ന വാർത്തകളാണ്. കേരളത്തിൽ എവിടെയാണ് നിങ്ങൾ കൊണ്ടു വന്നത്?

"ഭൂമിക്ക് നിശ്ചയിച്ച ന്യായവില അമിത വിലയെന്ന ആക്ഷേപം. സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഉത്തരവിലെ പാകപ്പിഴ, ഇഷ്ടദാന ഭാഗപത്ര നിരക്കുകൾ ഉയരും"—മാതൃഭൂമി. ഇനിയും ഉദാഹരണങ്ങൾ വേണോ ശ്രീ ബാബു? ക്ഷമയ്ക്കും ഒരു അതിരുണ്ട്. ഒരു പത്രം എഡിറ്റോറിയൽ പേജിൽ ഭൂമി വിലയും, ഫെയർ വില നിർണ്ണയവുമായി ബന്ധപ്പെട്ടുകൊണ്ടുള്ള വസ്തുതകൾ വിവരിച്ചുകൊണ്ട് എഴുതിയത് 18-1-2004-ൽ വന്നിട്ടുണ്ട്. എന്നിട്ട് പിന്നെ ഇതിനകത്ത് എൽ.ഡി.എഫ്., യു.ഡി.എഫ്. എന്നുപറയുകയാണ്. ഒരു രാഷ്ട്രീയവും ഞാൻ പറഞ്ഞിട്ടില്ല; നിങ്ങൾ പറഞ്ഞല്ലോ? ഇത് ബഹുമാനപ്പെട്ട ഹസ്സൻ നോട്ട് ചെയ്യണം. 8-1-2004-ന് 2/404/2012—33.

ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ ഓഫ് രജിസ്ട്രേഷന്റെ ഒരു കത്താണ് എന്റെ കൈയിലിരിക്കുന്നത്. ആ കത്തിലെ അവസാന ഭാഗം ഞാൻ വായിക്കാം. ആ കത്തിലെ നമ്പർ പറയാം. 17/422/2003 ജി (5) 2. എല്ലാ ഓഫീസുകളിലേക്കും സി.ഡി. റോം ആക്കി, (ഈ ഭാഗം തെളിയുന്നില്ല, ഞാൻ അങ്ങേക്ക് വിതരണം ചെയ്യുന്നതിലേക്ക് തരാം). സർക്കാർ നിർദ്ദേശം അനുസരിച്ച് അയച്ചുകൊടുത്തിട്ടുണ്ട് എന്ന വിവരം അറിയിച്ചുകൊള്ളുന്നു. ഇരിപ്പൂർ, പയ്യാവൂർ, എരുമേലി, ശ്രീകണ്ഠാപുരം എന്നിവിടങ്ങളിലെ വില്ലേജ് ഓഫീസുകളിലേക്ക് സി.ഡി. റോം തയ്യാറാക്കി കൊടുത്തിരിക്കുകയാണ്. വില്ലേജ് ഓഫീസിൽ ഗസറ്റായി പരസ്യപ്പെടുത്തേണ്ടുന്ന നമ്മുടെ നിയമത്തിൽ പറയുന്ന, ഗസറ്റ് വിജ്ഞാപനത്തിൽ പറയുന്ന ഫെയർ വാല്യൂ നിശ്ചയിച്ചുകൊണ്ടുള്ളതാണ് സി. ഡി. റോം. ആരാണ് ഇത് കണ്ടത്? അച്ചടിവകുപ്പിൽ നിന്ന് ഒരു ഗസറ്റ് പരസ്യപ്പെടുത്തി നാട്ടുകാരെ അറിയിച്ചിട്ടുണ്ടോ? എന്റെ കൈയിൽ ഇരിക്കുന്നത് തിരുവനന്തപുരം ജില്ലയിലെ കടകംപള്ളി വില്ലേജിൽ ഫെയർ വാല്യൂ നിശ്ചയിച്ചുകൊണ്ടുള്ള ഒരു കടലാസാണ്. ഞാൻ ബഹുമാനപ്പെട്ട ഹസ്സനെ ഇത് ഏൽപ്പിക്കാം. ആര് തയ്യാറാക്കി എന്നറിയാൻ ആ ഓഫീസറുടെ പേരില്ല, ഒരു ഉത്തരവ് നമ്പർ ഇല്ല. കരട് ആണെങ്കിൽ കരട് തയ്യാറാക്കുന്ന ഓഫീസർ ആരാണെന്ന് അറിയണ്ടേ? ഈ സർക്കാരിന്റെ കണ്ണിലെ കരടാണിത്. ശ്രീ. ജോസഫ് എം. പുതുശ്ശേരി നോക്കണം. ഒരു കരട് പട്ടിക പരിശോധിക്കുമ്പോൾ ആര് പരിശോധിക്കുന്നു എന്നറിയാൻ ആ ഓഫീസറുടെ പേര് വേണ്ടേ? ഇതാണ് രസം, ഇതിൽ വാല്യൂ നിശ്ചയിച്ചത് റീ-സർവ്വേ 1(എ), 2(എ) ഇങ്ങനെ വിശദീകരിച്ചു വരികയാണ്. ഇത് നോക്കുമ്പോൾ കടകംപള്ളി ആ വില്ലേജിന്റെ പരിധിയിൽ വരുന്നതാണ്. ബഹുമാനപ്പെട്ട പിരപ്പൻകോട് മുരളിക്ക് ഇതിനെക്കുറിച്ച് കൂടുതൽ പറയാൻ കഴിയും. ആ മുന്നു കിലോമീറ്റർ നീളത്തിൽ ഒറ്റ വിലയാണ്. ഒരു ആർ.-ന് 4,37,500 രൂപ ഇങ്ങനെ പോകുകയാണ്. പോകട്ടെ, അതുകഴിഞ്ഞിട്ട് ഇതിനകത്ത് നിശ്ചയിച്ച റീ-സർവ്വേ നമ്പർ 128-ന്റെ ഫെയർ വാല്യൂ എത്രയാണെന്ന് അറിയാമോ? ഫെയർ വാല്യൂ പൂജ്യം. റീ-സർവ്വേ നമ്പർ 132 പൂജ്യം, 136 പൂജ്യം, 142 പൂജ്യം, 144 പൂജ്യം. തീർന്നില്ല റീ-സർവ്വേ 195 ഒന്നുമില്ല.

ശ്രീ. പി. സി. ജോർജ്: അദ്ദേഹം തിരുവനന്തപുരം സിറ്റിക്കകത്തെ കാര്യമാണ് പറഞ്ഞത്. പുഞ്ഞാർ, മീനച്ചൽ താലൂക്ക്, കാഞ്ഞിരപ്പള്ളി താലൂക്ക് എന്നിവിടങ്ങളിൽ വസ്തുവിന് ഇട്ടിരിക്കുന്ന വില കേട്ടാൽ ബോധംകെടും. കോട്ടയം ജില്ലയിൽ ഏറ്റവും വലിയ മല ഇല്ലിക്കൽ മല എന്നുപറയും. ബഹുമാനപ്പെട്ട മന്ത്രിക്കറിയാം. അവിടെ ഒരേക്കർ വസ്തുവിന് നാല് ലക്ഷം രൂപയാണ്. ഇതാര് നടത്തും? ഇത് മുഴുവൻ കൗൺസൽ ചെയ്ത് മര്യാദ കാണിക്കണം.

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: ഞാൻ ഇതിന്റെ രേഖകൾ മാത്രമാണ് പറയുന്നത്. ഇതിൽ കടകംപള്ളി വില്ലേജിലെ കാര്യം മാത്രമാണെങ്കിൽ നമുക്ക് സഹിക്കാം. ഇതിൽ സബ് കളക്ടർ ലറ്റർ നമ്പർ ബി (16) 976/95 20-11-2003-ന് ഒരു കത്ത് അയയ്ക്കുകയുണ്ടായി. ആ കത്തിൽ പറയുന്നത് "I am forwarding herewith the Form (a) of the Kerala Fixation of Fair Value of Land Rules etc...etc...." അതുകഴിഞ്ഞിട്ട് "The receipt of the enclosure shall be received by the office on or before 2-12-2003". നമ്മുടെ വില്ലേജ് ഓഫീസിലേക്ക് ആദ്യം അയയ്ക്കുന്ന കത്താണ്. ആ കത്തിൽ പറയുന്നത് നമ്മൾ ഇതുസംബന്ധിച്ച് തീരുമാനം എടുത്ത് പരാതികൾ വല്ലതുമുണ്ടെങ്കിൽ അത് സമർപ്പിക്കാനും പറഞ്ഞിട്ട് 2-12-2003-നു മുമ്പ് ഇതാരാണ് കൊടുത്തത്? അതിന് മുമ്പ് കൊടുക്കണോ? ഒന്നിനും കൊടുത്തില്ല എന്ന് ഞാൻ പറയുന്നില്ല.

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ: പ്ലീസ് കൺക്ലൂഡ്, ബഹുമാനപ്പെട്ട മെമ്പർ ഒന്ന് കൺക്ലൂഡ് ചെയ്യണം. പ്ലീസ്.....

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: ഞാൻ കൺക്ലൂഡ് ചെയ്യുകയാണ്, 84 പരാതി കൊടുത്തു, കരട് പ്രസിദ്ധീകരിച്ചിട്ടുള്ള ലാന്റ് വാല്യൂ ഫൈനലായി തീരുമാനിച്ചു എന്നല്ലേ പറഞ്ഞത്? അതൊന്നും ഒരു ഭേദഗതിയായി എവിടെയും വരുത്തിയിട്ടില്ല. പിന്നെന്താ ഈ അപ്പീൽ പരിശോധന? നേരത്തെ ശ്രീ. എ. കെ. ബാലൻ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള കാര്യങ്ങൾ ഞാൻ ആവർത്തിക്കുന്നില്ല. ഒരേ സർവ്വേ നമ്പരിന് എന്താണ് നിയമത്തിൽ പറയുന്ന മാനദണ്ഡം? ഭൂരിയുടെ കിടപ്പ്, ജലസേചന സൗകര്യം, ഫലഭൂയിഷ്ഠത, വിളവ്, ഗതാഗതം, ഫാക്ടറി, ബസ്റ്റേഷൻ, ഇലക്ട്രിക്/വാട്ടർ സൗകര്യങ്ങൾ, ആശുപത്രി തുടങ്ങിയ വിവിധ ഘടകങ്ങളെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയും നിലവിലുള്ള ഗതാഗത സൗകര്യം അടിസ്ഥാനമാക്കിയും ശാസ്ത്രീയമായി വില നിശ്ചയിക്കാനാണ് നമ്മുടെ വ്യവസ്ഥയിലും ഹൈക്കോടതി ഉത്തരവിലും പറയുന്നത്. ഇത് തിരുവനന്തപുരത്തെ കാര്യം ആയതുകൊണ്ട് അങ്ങയുടെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെടുത്താം. ചാക്ക എയർപോർട്ടിൽ സർക്കാർ ഏറ്റെടുക്കാൻ വേണ്ടിയുള്ള ഭൂമി ഉണ്ട്. എയർപോർട്ടിന്റെ വിപുലീകരണത്തിനു വേണ്ടി സർക്കാർ ഏറ്റെടുക്കാൻ പോകുന്ന ഭൂമിയുടെ വിലയെത്രയാണ്? മുപ്പതിനായിരം ഉറുപ്പിക. റോഡിന്റെ ആ സ്ഥലത്തിന് നേരെ എതിർവശത്തുള്ള ഭൂമിക്ക് എത്രയാണ് വില? ഒന്നര ലക്ഷം ഉറുപ്പിക. വാല്യൂ നിശ്ചയിക്കുമ്പോൾ മാനദണ്ഡം നോക്കണ്ടേ? തിരുവനന്തപുരത്തെ കിംസ് ഹോസ്പിറ്റൽ പ്രദേശത്തെ വിലയുടെ ആറിൽ ഒന്നു പോലും വിലയില്ല തൊട്ടപ്പുറത്ത്. അപ്പോൾ അടിസ്ഥാനപരമായിട്ടുള്ള ഒരു പ്രശ്നം എനിക്ക് ശ്രദ്ധയിൽപ്പെടുത്താനുള്ളത് ഭൂമി വില നിശ്ചയിക്കുന്നതിൽ ഒരു

മാനദണ്ഡം സ്വീകരിച്ചിട്ടില്ല എന്നതാണ്. ഇപ്പോൾ വിദഗ്ദ്ധൻമാർ പറയുന്നത് മോഹവിലയും മതിപ്പുവിലയും രണ്ടാണ് എന്നാണ്. നമുക്ക് അതിനെപ്പറ്റി അറിയില്ല. സ്വകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങൾ പണിയാൻ സമ്പന്നൻമാർ കിട്ടിയ വിലയ്ക്ക് സ്ഥലങ്ങൾ വാങ്ങുന്നതിനെ മോഹവില എന്നാണ് പറയുക.

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ: ശ്രീ. ജയരാജൻ പ്ലീസ് കൺക്ലൂഡ്.

ശ്രീ. പി. സി. ജോർജ്ജ്: സർ, ഇത് ശ്രീ. ജയരാജൻ പറഞ്ഞതിനോട് സപ്പോർട്ടാണ്. കുട്ടിക്കൽ വില്ലേജിൽ കുട്ടിക്കൽ സെന്റ് ജോർജ്ജ് ചർച്ചിന്റെ സ്ഥലത്തിന് ഒരു ഹെക്ടറിന് 35 ലക്ഷം രൂപ, ആ സ്ഥലത്തോട് ചേർന്നു കിടക്കുന്ന വസ്തുവിന്, മുളപ്പത്താമത്ത് തോമസിന്റെ വസ്തുവിന് ആറ് ലക്ഷം രൂപ. ഇതിന്റെ ന്യായം എന്താണ്?

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ: പ്ലീസ് കൺക്ലൂഡ്.

12 Noon] ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: സർ, ഈ മോഹവിലയെന്നു പറയുന്നത് സമ്പന്നൻമാർ.....

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ: സബ്ജക്ട് കമ്മിറ്റിക്ക് അയയ്ക്കേണ്ടതാണ്. അങ്ങും അതിൽ മെമ്പറാണല്ലോ?

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: സർ, സാധാരണക്കാർക്ക് വീട് വയ്ക്കുന്നതിനും മറ്റും വിലപേശി വാങ്ങിക്കുന്ന ഭൂമിയുടെ വിലയ്ക്കാണ് നമ്മൾ മതിപ്പുവിലയെന്ന് പറയുന്നത്. സംസ്ഥാനത്തെ ഭൂരിഭാഗം ജനങ്ങൾക്കും പ്രയോജനമാകുന്നത് മതിപ്പുവിലയാണ്. ഈ മതിപ്പുവിലയെ അടിസ്ഥാനമാക്കി വില നിശ്ചയിക്കുമ്പോഴാണ്.....

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ: Please conclude, Please resume your seat.

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: സർ, ഞാൻ ഒരു പോയിന്റ് കൂടി പറഞ്ഞ് അവസാനിപ്പിക്കാം. വില നിർണ്ണയിക്കുന്നതിൽ സമർത്ഥനായ ഒരു വില്ലേജാഫീസർ ആയാൽപ്പോലും അദ്ദേഹത്തിന് വില്ലേജാഫീസിലെ സ്വന്തം മുറിയിലിരുന്ന് അവിടെയുള്ള സർവ്വേ മാപ്പ് നോക്കി വില നിശ്ചയിക്കാൻ കഴിയുകയില്ല. കാരണം എവിടെയാണ് പ്ലോട്ട്; ആ സ്ഥലത്തിന്റെ സവിശേഷതയെന്താണ് എന്ന് മാപ്പ് നോക്കി മനസ്സിലാക്കി വില നിശ്ചയിക്കാൻ കഴിയുകയില്ല. മാപ്പ് നോക്കിയാണ് വില നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ളത്.

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ: Please conclude.

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: സംസ്ഥാനത്തെ അൻപത് ശതമാനം ഭൂമിയുടേയും സർവ്വേ മാത്രമാണ് ഇപ്പോൾ പൂർത്തിയാക്കിയത്. അവിടെയെല്ലാം വില്ലേജാഫീസർമാർക്ക് തോന്നിയപോലെയാണ് വില നിശ്ചയിച്ചത്.

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ: Please conclude.

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: ഇത്തരത്തിൽ വില നിശ്ചയിക്കുന്നതിൽ പാലിക്കേണ്ടുന്ന ഒരു ജാഗ്രതയും ഇവിടെ പാലിച്ചിട്ടില്ല.

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ: Please conclude.

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: നമ്മുടെ രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പിന് ഇടപെടാനും കഴിഞ്ഞിട്ടില്ല എന്നതാണ് ഈ പരാതികൾ ആകെ പരിശോധിച്ചാൽ കാണാൻ കഴിയുന്ന കാര്യം.

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ: Please conclude.

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: സർ, വടക്കൻ ജില്ലയിലെ ഒന്ന് രണ്ട് അനുഭവം കൂടി പറഞ്ഞിട്ട് അവസാനിപ്പിക്കാം.

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ: Please conclude.

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: കണ്ണൂർ ജില്ലയിലെ പുളിങ്ങമെന്നു പറയുന്ന പ്രദേശത്ത് ഒരു നാലായിരം ഏക്കർ ഭൂമിയുണ്ട്, അത് 127/1 എന്ന സർവ്വേ നമ്പർ പ്രകാരമാണ്. ആ സർവ്വേ നമ്പർ നോക്കിയിട്ട് വില നിശ്ചയിച്ചതിന്റെ ഫലമായി ഉണ്ടായ അപകടം എന്താണ്; നാലായിരം ഏക്കർ ഭൂമിക്കും ഒരേ വിലയാണോ?

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ: Please conclude.

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: സർ, ഇങ്ങനെ വില നിശ്ചയിക്കുന്നതിന്റെ അനൗചിത്യം ഇവിടെ ഒരുപാട് ഉദാഹരിക്കാൻ കഴിയും. തമിഴ്നാട്ടിലെ ഒരു അനുഭവം പറയാം. തമിഴ്നാട് എന്നുപറയുന്നത് ഒരു ചെറിയ സർവേ ഫീൽഡാണ്. കേരളം അതുപോലെയല്ല. കേരളവും തമിഴ്നാടും തമ്മിൽ വ്യത്യാസമുണ്ട്. ഇതുസംബന്ധിച്ച് വിശദമായ ഒരു പഠനം നടത്തിയിട്ടുണ്ടോ? ഇതിനെപ്പറ്റി ആധികാരികമായി പറയാൻ പറ്റുന്നവർ ഉൾക്കൊള്ളുന്ന ഒരു കമ്മിഷനെ വച്ചുകൊണ്ട് ആകെ ഒരു പഠനം നടത്തി വ്യക്തമായ ഒരു മാനദണ്ഡത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വിലനിർണ്ണയം നടത്തേണ്ടതുണ്ട് എന്നാണ് എനിക്ക് പറയാനുള്ളത്.

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ: Please conclude. ഇപ്പോൾ തന്നെ ടൈം ആയി.

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: സർ, ഒന്നുരണ്ടു കാര്യങ്ങൾ കൂടി അങ്ങയുടെ അനുവാദത്തോടുകൂടി അവതരിപ്പിച്ചുകൊള്ളട്ടെ?

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ: വേണ്ട, പ്ളീസ്, ഒന്ന് സഹകരിക്കണം, പ്ളീസ്.

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: ഞാൻ ഒരു പോയിന്റു കൂടി പറയട്ടെ, അങ്ങേക്കും താല്പര്യമുള്ള കാര്യമാണ്.

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ: Please conclude.

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: സർ, 1988-ൽ ഒരു ഗസറ്റ് നോട്ടിഫിക്കേഷൻ രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പ് പ്രസിദ്ധീകരിച്ചു. Notification under Rule 5(1) of the Kerala Stamp Fixation of Minimum Value of Land Rules, 1988. March 4, 1989.

മി. ഡപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ: Please conclude.

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: സർ, അത് നിശ്ചയിച്ചത് എങ്ങനെയെന്ന് അറിയാമോ? ചെറുവയ്ക്കൽ വില്ലേജിലേതാണ്, ആ ഗസറ്റ് വിജ്ഞാപനമനുസരിച്ച്.....

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ: Please conclude. Please conclude.

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: അതുതന്നെയാണ് സർ ഇവിടേയും ചെയ്യുന്നത്.

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ: Please conclude. Please, Please.

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: സർ, 1988-ലെ ഈ ഗസറ്റ് വിജ്ഞാപനം റദ്ദാക്കി. ബഹുമാനപ്പെട്ട മന്ത്രി ഒന്ന് കേൾക്കണം. ഒരു കാര്യം കൂടി പറയട്ടെ സർ, ഇതൊരു പ്രധാനപ്പെട്ട കാര്യമായതുകൊണ്ടാണ് ഇങ്ങനെ പറയുന്നത്.

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ: എല്ലാം പറഞ്ഞല്ലോ? Please conclude.

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: ഐ. ജി. രജിസ്ട്രേഷൻ അയച്ച ഒരു സർക്കുലർ ഞാൻ വായിക്കാം.

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ: അത് നേരത്തെ പറഞ്ഞല്ലോ?

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: അല്ല, അത് വേറെയാണ്, ഇത് പുതിയതാണ്. 0513/Registration/A2/03/Law അതിൽ പറയുന്നത് നാളിതുവരെയായി റൂൾ 4(2) അനുസരിച്ച് ന്യായവില വിജ്ഞാപനം ഗസറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിച്ചിട്ടില്ല. അതുകൊണ്ടുതന്നെ ന്യായവില പ്രാബല്യത്തിൽ ആയിട്ടില്ല.

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ: Please conclude.

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: 2003-ൽ പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നിട്ടുള്ള ഭേദഗതി ബില്ലിലെ പ്രസക്തമായ ഭാഗം കാട്ട് ചെയ്യുന്നുണ്ട്. "ന്യായവില പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നിട്ടില്ല; അതിനാൽ എല്ലാ കേസുകളിലും ന്യായവില പൂജ്യമായിരിക്കും; അതിനാൽ കൂടിയ തുകയായ പ്രതിഫലത്തിൻമേലോ, വിലയിൻമേലോ; അതിനനുസരിച്ച് മുദ്രവില....."

മി. ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കർ: Please conclude.

ശ്രീ. എം. വി. ജയരാജൻ: അതുകൊണ്ടുതന്നെ വ്യക്തമല്ലേ, സർ ഇവിടെ ഫെയർ വാല്യൂ നിശ്ചയിച്ചിട്ടില്ല എന്ന്? ഇത് വളരെ ഗൗരവമായ വിഷയമായതു കൊണ്ട് ഈ രംഗത്തെ വിദഗ്ദ്ധൻമാരടങ്ങുന്ന കമ്മിഷന് ഈ കാര്യങ്ങളൊക്കെ വിട്ടുകൊടുത്ത് അവരുടെ നിർദ്ദേശങ്ങൾ വന്നതിനുശേഷം മാത്രം ഈ നിയമം നമ്മുടെ നിയമസഭ പരിഗണിച്ചാൽ മതി എന്നാണ് ബഹുമാനപ്പെട്ട മുഖ്യമന്ത്രിയോട് എനിക്ക് അഭ്യർത്ഥിക്കാനുള്ളത്. അതുകൊണ്ട് ഇത് വിശദമായ പഠനത്തിനുവേണ്ടി സബ്ജക്ട് കമ്മിറ്റിയുടെ പരിഗണനയ്ക്ക് അയയ്ക്കുകയും വിദഗ്ദ്ധ സംഘത്തെ നിയോഗിച്ച് ഇത് ആകെ പരിശോധിച്ച് ശരിയേത്, തെറ്റേത് എന്ന് നിർണ്ണയിച്ച് ഈ നിയമം പാസ്സാക്കാം. സർച്ചാർജ് കുറയ്ക്കണം, ലാന്റ് ഡ്യൂട്ടി കുറയ്ക്കണം എന്നതിനോട് ഞങ്ങൾ യോജിക്കുന്നു. അങ്ങനെ ഒരു നിയമനിർമ്മാണത്തിന് ഈ സഭ മുൻകയ്യെടുക്കണമെന്നാണ് എന്റെ ഭേദഗതി അവതരിപ്പിച്ചുകൊണ്ട് എനിക്ക് പറയാനുള്ളത്.

ശ്രീ. കെ. സി. ജോസഫ്: സർ, 2004-ലെ കേരള സ്റ്റാമ്പ് (ഭേദഗതി) ബിൽ ഒരു സെലക്ട് കമ്മിറ്റിയുടെ പരിഗണനയ്ക്ക് അയയ്ക്കണമെന്ന ഭേദഗതി അവതരിപ്പിക്കുന്നു. ഇത് വളരെ സ്വാഗതാർഹമായ നിയമമാണ്. ഇവിടെ ചൂണ്ടിക്കാണിച്ച ചില പോരായ്മകളാണ് എനിക്കും പറയാനുള്ളത്. ഞാൻ ഇവിടെ അപ്രസക്തമായ ഒരു കാര്യവും പറയാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നില്ല. ഈ നിയമത്തിന്റെ ഉദ്ദേശ്യം നികുതിവെട്ടിപ്പ് തടയണമെന്നുള്ളതാണ്. കേരളത്തിൽ നമുക്ക് അറിയാവുന്ന ഒരു യാഥാർത്ഥ്യമുണ്ട്. വസ്തുവിന്റെ വിൽപ്പനവിലയിൽ വളരെ

കുറച്ചാണ് മുദ്രപ്പത്രത്തിന്റെ വിലയായി കാണിക്കുന്നത്. യഥാർത്ഥമായ കൈമാ വിലയും സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിക്ക് നേരെ കാണിക്കുന്ന വിലയും തമ്മിൽ യാതൊര പൊരുത്തവുമില്ല. വ്യാപകമായ വെട്ടിപ്പ് ഈ മേഖലയിൽ ഉണ്ട്. അതൊര സത്യമാണ്. അത് തടയാനുള്ള സദുദ്ദേശമാണ് ഈ ബില്ലിന്റെ പിന്നിലുള്ളത് ഇവിടെ ചൂണ്ടിക്കാണിച്ചിട്ടുള്ള പഞ്ചായത്ത് ഏരിയയിൽ നേരത്തെ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ട ആറ് ശതമാനമായിരുന്നു. അതിന്റെ സർച്ചാർജ് നാല് ശതമാനം, രജിസ്ട്രേഷന ഫീസ് രണ്ട് ശതമാനം, ആകെ പന്ത്രണ്ട് ശതമാനം. ഈ പുതിയ നിയമത്തിലൂട പഞ്ചായത്ത് ഏരിയയിലെ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി രണ്ട് ശതമാനമായി കുറച്ചു, സർച്ചാർജ രണ്ട് ശതമാനമായി കുറച്ചു, രജിസ്ട്രേഷൻ ഫീസ് രണ്ടു ശതമാനമാക്കി. അങ്ങന ആകെ ആറു ശതമാനം. അതായത് ഒൻപത് ശതമാനം വരുന്ന തുക ആറ് ശതമാനമായി കുറച്ചു. മുനിസിപ്പാലിറ്റിയിൽ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി 8.5 ശതമാനമായിരുന്നത് 3 ശതമാനമായി കുറച്ചു. സർ, സർച്ചാർജ് 4 ശതമാനമായിരുന്നത് 2 ശതമാനമാക്കി

[അദ്ധ്യക്ഷവേദിയിൽ മി. സ്പീക്കർ]

കുറച്ചു. രജിസ്ട്രേഷൻ ഫീസിൽ മാറ്റമില്ല. ആകെ 14 ശതമാനമെന്നുള്ളത് 7 ശതമാനമാക്കി കുറച്ചു. കോർപ്പറേഷൻ മേഖലയിൽ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി എട്ടര ശതമാനമായിരുന്നത് 4 ശതമാനമാക്കി കുറച്ചു. സർച്ചാർജ് 5 ശതമാനമായിരുന്നത് 2 ശതമാനമായി കുറച്ചു. രജിസ്ട്രേഷൻ ഫീസിൽ മാറ്റമില്ല. അത് 15.5 ശതമാനം 8 ആയി കുറച്ചു. ഇങ്ങനെ നികുതി ഘടനയിൽ പ്രകടമായ മാറ്റം വരുത്താൻ ഈ നിയമം ഉദ്ദേശിക്കുന്നുണ്ട്. ഇവിടെ ചൂണ്ടിക്കാണിച്ച വിഷയം പ്രസക്തമാണ്. ഇവിടെ പറയുന്നത്, അങ്ങനെയുള്ള കൈമാറ്റത്തിന് വസ്തുവിന്റെ ന്യായവിലയോ അല്ലെങ്കിൽ പ്രതിഫലത്തിന്റെ തുകയോ മൂല്യമോ ഇതിൽ ഏതാണ് കൂടുതൽ അതിന് ഓരോ നൂറ് രൂപയ്ക്കും അതിന്റെ ഭാഗത്തിനോ 2 രൂപ എന്നാണ്. ന്യായവിലയെക്കുറിച്ചുള്ള ആക്ഷേപങ്ങൾക്ക് ബഹുമാന്യരായ ജയരാജൻ, ബാലൻ, ടി. പി. രാമകൃഷ്ണൻ തുടങ്ങിയവർ പറഞ്ഞ കാര്യങ്ങൾ തള്ളിക്കളയാൻ കഴിയില്ല. ന്യായവില നിർണ്ണയത്തിൽ പ്രകടമായ പോരായ്മകൾ ഉണ്ടായിട്ടുണ്ട്. ന്യായവില നിശ്ചയിച്ചശേഷം വലിയ ആശങ്ക കേരളത്തിന്റെ ഓരോ ഭാഗത്തുനിന്നും ഉണ്ടായിട്ടുണ്ട്. ഞങ്ങളുടെ ഏരിയായിൽ ഒരേ സർവ്വേ നമ്പറിൽ രണ്ടായിരം ഏക്കർ ഭൂമിയുണ്ട്. ഒരേ സർവ്വേ നമ്പറിലുള്ള രണ്ടായിരം ഏക്കർ ഭൂമിയുടെ റോഡ് ഫ്രണ്ടേജുള്ള ഏരിയായുടെ വില ആയിരിക്കത്തില്ല പുറകുഭാഗത്തിന്. അതുകൊണ്ട് ഒരേ സർവ്വേ നമ്പറിലുള്ള ഭൂമിക്ക് ഒരേ ന്യായവില ഫിക്സ് ചെയ്യരുത്. അത്

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

വലിയ അപാകതയാണ്. ബഹുമാനപ്പെട്ട മന്ത്രി താമസിക്കുന്ന കോട്ടൺ ഹിൽ ജംഗ്ഷനിലെ വില ആയിരിക്കുകയല്ല ഉൾപ്രദേശങ്ങളിലെ വില. ലെജിസ്ലേച്ചർ കോംപ്ലക്സ് ഇരിക്കുന്നിടത്തെ വില ആയിരിക്കുകയല്ല ബാർട്ടൺ ഹില്ലിലെ വില. യാഥാർത്ഥ്യബോധമില്ലാതെ ന്യായവില നിർണ്ണയിച്ചാൽ ഈ നിയമത്തിന്റെ ഉദ്ദേശ്യവും ലക്ഷ്യവും പരാജയപ്പെടും. അത് ഗൗരവമായി പരിശോധിക്കേണ്ട ഒരു വിഷയമാണ്. ന്യായവില നിശ്ചയിക്കാൻ മാനദണ്ഡമുണ്ടാക്കി. മാനദണ്ഡം യാതൊന്നും പാലിച്ചിട്ടില്ല. വളരെയേറെ കാരണങ്ങളുടെ പേരിലാണ് ഈ നിയമം കൊണ്ടുവന്നത്. നിയമത്തിന്റെ ഉദ്ദേശ്യം എന്താണ്? നികുതി വെട്ടിപ്പ് ഇല്ലാതാക്കണം. ഭൂമിയുടെ ക്രമാതീതമായ വില വർദ്ധനവിൽ കാണുന്ന യഥാർത്ഥമായ വിലയും സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയിൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്ന വിലയുമായി പൊരുത്തപ്പെടുന്നില്ല. നികുതി വെട്ടിപ്പ് ഇല്ലാതാക്കണമെങ്കിൽ ന്യായമായ നികുതി ഏർപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്. നമ്മൾ ഇലക്ഷന് മൽസരിക്കുമ്പോൾ തെരഞ്ഞെടുപ്പു കഴിഞ്ഞ് ഇലക്ഷൻ ചെലവിനെക്കുറിച്ച് ഒരു സ്റ്റേറ്റുമെന്റ് കൊടുക്കണം. നേരത്തെ അത് ഒരു ലക്ഷം രൂപയായിരുന്നു. ഇപ്പോൾ അത് വർദ്ധിപ്പിച്ച് മൂന്നോ നാലോ ലക്ഷം രൂപയാക്കി. കേരളത്തിൽ എവിടെയെങ്കിലും മൽസരിക്കുന്ന ഒരു സ്ഥാനാർത്ഥിക്ക് ആ തുകയ്ക്ക് മൽസരിക്കുവാൻ കഴിയുമോ? എല്ലാപേരും സമർപ്പിക്കുന്നത് യാഥാർത്ഥ്യമായ കണക്കുകളല്ല. യഥാർത്ഥമായ തെരഞ്ഞെടുപ്പ് ചെലവും സ്റ്റേറ്റുമെന്റുമായി യാതൊരു ബന്ധവുമില്ല. രണ്ടുവട്ടം ഇലക്ഷൻ കമ്മിഷൻ ചെലവ് വർദ്ധിപ്പിച്ചു. അതുപോലെ നികുതി വെട്ടിപ്പ് ഇല്ലാതാക്കണമെങ്കിൽ യാഥാർത്ഥ്യബോധമുള്ള നികുതിഘടന ഉണ്ടാകണം.

<u>ശ്രീ. വർക്കല കഹാർ:</u> സർ, നമ്മുടെ ഏതെങ്കിലുമൊരു പാവപ്പെട്ട കുടുംബത്തിൽ ഒരു പെൺകുട്ടിയെ കെട്ടിച്ചയയ്ക്കണമെങ്കിലോ അല്ലെങ്കിൽ അത്യാവശ്യ ഘട്ടങ്ങളിലോ പത്ത് സെന്റ് സ്ഥലം വിൽക്കുന്നത് ഇതോടെ അസാദ്ധ്യമായിരിക്കുകയാണ്. ഇതിലും വലിയ ദുരവസ്ഥ ഉണ്ടാകും. പാറശ്ശാല ജംഗ്ഷനിലുള്ള വില ചെങ്കവിളയിൽ കിട്ടുമോ? അതുപോലെയാണിത്. അതുകൊണ്ട് ന്യായവില എന്ന് പറയുന്നത് ആശങ്കയാണ്. ഇതിന് മാറ്റം വരുത്തണം ഇത് കുറച്ചുപേർ ഓഫീസിലിരുന്ന് തയ്യാറാക്കിയതാണ്. ഞങ്ങൾക്ക് ഇതുമായി മുമ്പോട്ടുപോകാൻ കഴിയില്ല.

<u>ശ്രീ. കെ. സി. ജോസഫ്:</u> ശ്രീ. വർക്കല കഹാർ പറഞ്ഞത് വളരെ ശരിയാണ്. ന്യായവില നിയമത്തിൽ അപാകതയുണ്ട്. അത് കാണാതെ പോകരുത്. ഇത് നടപ്പിലാക്കണമെങ്കിൽ ന്യായവില സംബന്ധിച്ച വ്യക്തമായ തീരുമാനങ്ങളുണ്ടാകണം.

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

ശ്രീ. പി. സി. ജോർജ്: സർ, ശ്രീ. കെ. സി. ജോസഫ് പറഞ്ഞത് നികുതി വെട്ടിപ്പ് തടയാൻ ഈ നിയമം ആവശ്യമാണെന്നാണ്. രജിസ്ട്രേഷൻ നിയമത്തിൽ മാറ്റം വരുത്തിയതുകൊണ്ട് ഈ സംസ്ഥാനത്ത് ലാഭമുണ്ടാക്കുന്നതാരാണ്? കേരളത്തിലെ 3 കോടി ജനങ്ങളാണോ? അല്ല. എറണാകുളത്തെ കവിതാ തീയേറ്റർ ഉടമയ്ക്കാണെന്ന സത്യം ബഹുമാനപ്പെട്ട കെ. സി. ജോസഫ് മനസ്സിലാക്കണം.

ശ്രീ. കെ. സി. ജോസഫ്: അതൊന്നും എനിക്കറിയില്ല. നമ്മളൊക്കെ ദോഷൈകദൃക്കുകളാണ്. ഈ നിയമത്തിന്റെ പിന്നിലുള്ള ഉദ്ദേശ്യം ടാക്സ് എവേഷൻ ഒഴിവാക്കണം എന്നുള്ളതാണ്. മുദ്രപ്പത്രത്തിൽ കാണിക്കുന്ന വില യാഥാർത്ഥ്യബോധമുള്ള വില ആയിരിക്കണം. ന്യായവില എന്ന് പറയുമ്പോൾ ഇവിടെ ചൂണ്ടിക്കാണിച്ചതുപോലെ യാഥാർത്ഥ്യബോധമില്ലാത്ത ന്യായവില ഫിക്സ് ചെയ്യുന്നത് ശരിയല്ല. ഇവിടെ പറയുന്നത്, വസ്തുവിന്റെ ന്യായവിലയ്ക്കാണ് സ്റ്റാമ്പുഡ്യൂട്ടി എന്നാണ്. അസംബ്ലി കോംപ്ലക്സിന്റെ ഭാഗത്തെ വില ആയിരിക്കുകയില്ല അതേ സർവ്വേ നമ്പറിലെ ബാർട്ടൺ ഹില്ലിലെ വില. സെക്രട്ടേറിയറ്റ് ഭാഗത്തെ വില ആയിരിക്കുകയില്ല കുന്നുകുഴി ഭാഗത്തെ വില. അതിവിടെ കാണുന്നില്ല. ഒരേ സർവ്വേ നമ്പരിലുള്ള മേഖലയ്ക്ക് മൊത്തമായി നിശ്ചയിക്കുന്ന വില ഫെയർ വാല്യൂ എന്നു പറഞ്ഞാൽ അത് വലിയ പ്രയാസമുണ്ടാക്കും. ഇതിന്റെ ഫലമായി കേരളത്തിൽ ഇന്ന് ക്രയവിക്രയങ്ങൾ സ്തംഭിച്ചിരിക്കുകയാണ്; ആധാരങ്ങൾ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നില്ല. ഈ നിയമത്തിന്റെ ഉദ്ദേശ്യം പരാജയപ്പെടുന്നു. അതുകൊണ്ട് ഈ നിയമം സബ്ജക്ട് കമ്മിറ്റിയുടെ വിശദമായ പരിശോധനയ്ക്ക് വിടുമ്പോൾ ഇന്നുള്ള ആശങ്കകൾക്കുകൂടി പരിഹാരമുണ്ടാക്കണം. ഈ നിയമംകൊണ്ട് വെളുക്കാൻ തേച്ചത് പാണ്ഡായി മാറിയിരിക്കുകയാണ്.

രണ്ടാമത്തെ കാര്യം സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയിൽ കുറവ് വരുത്തി. സമാനമായി സെറ്റിൽമെന്റ് ഡീഡിൽ കുറവ് വരുത്തുന്നില്ല. കോർപ്പറേഷൻ മേഖലയിലെ സെറ്റിൽമെന്റ് ഡീഡിനുള്ള സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി അഞ്ച് ശതമാനമാണ്. എന്തുകൊണ്ടാണ് സമാനമായ കുറവ് സെറ്റിൽമെന്റ് ഡീഡിൽ വരുത്താതിരിക്കുന്നത്? സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയിൽ വരുന്ന കുറവ് എല്ലാപേർക്കും ബാധകമാക്കണം. ഇവിടെ ക്രയവിക്രയങ്ങൾക്കുള്ള നികുതിയിളവ് എന്തുകൊണ്ട് കുടുംബനാഥൻ നൽകുന്ന ഇഷ്ടദാനത്തിന് ബാധകമാക്കുന്നില്ല. ആ പോരായ്മ സബ്ജക്ട് കമ്മിറ്റിയിൽ പരിഹരിക്കണം. അതുകൊണ്ട് ഈ നിയമത്തിന്റെ ഉദ്ദേശ്യം വളരെ സ്വാഗതാർഹമാണ്.

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

ശ്രീ. തോമസ് ചാഴികാടൻ: സർ, വിലയാധാരത്തിന്റെ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി കുറച്ചപ്പോൾ അതേ രീതിയിൽ ഇഷ്ടദാനത്തിന്റെ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി കുറച്ചില്ല എന്ന് സൂചിപ്പിച്ചു. വിലയാധാരത്തിന് നേരത്തെയുണ്ടായിരുന്ന റേറ്റ് 12 ശതമാനമായിരുന്നത് ഇപ്പോൾ 8 ശതമാനമായി കുറച്ചപ്പോൾ ഇഷ്ടദാനത്തിനുണ്ടായിരുന്ന 5 ശതമാനം 2 ശതമാനം സർച്ചാർജും കൂടി ചേർത്ത് 7 ശതമാനമാക്കി. നേരത്തെ പകുതിയായിരുന്നത് വിലയാധാരത്തിന്റെ പകുതിയാക്കുകയും പഴയത് നിലനിൽക്കുകയും ചെയ്തപ്പോൾ ഒരു ശതമാനം കൂടുതലാകുകയും ചെയ്തു എന്നതറിയാമോ?

ശ്രീ. കെ. സി. ജോസഫ്: വിലയാധാരത്തിന്റെ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി പകുതിയായി കുറഞ്ഞു. സെറ്റിൽമെന്റ് ഡീഡിന്റേത് കുറഞ്ഞിട്ടില്ല. അതുകൊണ്ട് ആ പോരായ്മ സബ്ജക്ട് കമ്മിറ്റി സ്ക്രൂട്ടിനി ചെയ്യുമ്പോൾ പരിശോധിക്കണം. അതുപോലെ ന്യായവില സംബന്ധിച്ച് ഇവിടെ ഉന്നയിച്ച ആക്ഷേപങ്ങൾ ഗൗരവമുള്ളതാണ്. കേരളത്തിന്റെ എല്ലാ മേഖലകളിലും ആശങ്കയുണ്ട്. അതുകൊണ്ട് ഈ ബിൽ നിയമമാകുന്നതോടുകൂടി ന്യായവില സംബന്ധിച്ച വ്യക്തമായ മാനദണ്ഡങ്ങളുണ്ടാക്കാൻ തയ്യാറാകണമെന്നഭ്യർത്ഥിക്കുന്നു.

ധനകാര്യവും എക്സൈസും വകുപ്പുമന്ത്രിക്കു വേണ്ടി ഇൻഫർമേഷനും പാർലമെന്ററികാര്യവും വകുപ്പുമന്ത്രി (ശ്രീ. എം. എം. ഹസ്സൻ): ഈ ബില്ലിന്റെ ആവശ്യകതയെക്കുറിച്ച് അപ്പുറത്ത് നിന്നും ഇപ്പുറത്ത് നിന്നും സംസാരിച്ച മെമ്പർമാർ ഏക അഭിപ്രായക്കാരാണ്. സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഇളവ് ചെയ്യണമെന്നുള്ള കാര്യത്തിൽ ഭരണപക്ഷത്തും പ്രതിപക്ഷത്തുമുള്ളവർ ഒരേ സ്വരത്തിലാണ് അഭിപ്രായം പറഞ്ഞിട്ടുള്ളത്. പക്ഷേ അതിന്റെ ലക്ഷ്യം സാധിക്കണമെങ്കിൽ വില നിയന്ത്രണത്തിലുണ്ടായിട്ടുള്ള അപാകതകൾ പരിഗണിക്കണമെന്ന് അപ്പുറത്തും ഇപ്പുറത്തുമുള്ള മെമ്പർമാർ ഉന്നയിച്ചു. ആ പ്രധാനപ്പെട്ട പ്രശ്നം വളരെ ഗൗരവത്തോടുകൂടി ഗവൺമെന്റ് കാണുന്നുണ്ട്. വില നിയന്ത്രണത്തിലുണ്ടായിട്ടുള്ള അപാകതകളെക്കുറിച്ച് ഇവിടെ പറഞ്ഞ പ്രശ്നങ്ങൾ സബ്ജക്റ്റ് കമ്മിറ്റി പരിഗണിക്കുന്ന അവസരത്തിൽ വളരെ വിശദമായ ചർച്ചയ്ക്ക് അവസരമുണ്ട്. മാത്രമല്ല രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പിന്റെ ചുമതല വഹിക്കുന്ന മന്ത്രി അക്കാര്യങ്ങൾ പരിശോധിച്ചുകൊണ്ടിരിക്കുകയാണ്. ഇവിടെ പറഞ്ഞ കാര്യങ്ങളെല്ലാം ഗവൺമെന്റ് ഗൗരവത്തിൽ ഉൾക്കൊള്ളുന്നു. ബഹുജനങ്ങളെ സംബന്ധിച്ചും സംസ്ഥാനത്തിന്റെ റവന്യൂ വരുമാനത്തെ സംബന്ധിച്ചും ഇതിലുള്ള ഏറ്റവും പ്രധാനപ്പെട്ട പ്രശ്നം കണക്കിലെടുത്തുകൊണ്ടാണ് മുന്നോട്ടുപോകുന്നത്. കഴിഞ്ഞ ഒരു പതിറ്റാണ്ടുകാലത്തെ ചരിത്രം പരിശോധിച്ചാൽ ഈ ആവശ്യം അംഗീകരിക്കുന്ന

കാര്യത്തിൽ നിരവധി നേട്ടങ്ങളുണ്ടാക്കിയിട്ടുണ്ടെങ്കിലും ഫലപ്രദമായ ഒരു തീരുമാനം കൈക്കൊള്ളാൻ സാധിച്ചിട്ടില്ല. ഇതെല്ലാം പരിശോധിക്കുന്നതാണ്. ഇവിടെ പറഞ്ഞ കാര്യങ്ങൾ, ഫെയർ വാല്യൂ നിശ്ചയിക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ച്.....

ശ്രീ. പി. സി. ജോർജ്ജ്: സി.ഡി കാസറ്റിൽ.....സാധാരണക്കാരായ ജനങ്ങൾക്കും കർഷകർക്കും വലിയ വിദ്യാഭ്യാസമില്ല. ഗസറ്റ് നോട്ടിഫിക്കേഷൻ ഇറക്കാനുള്ള സാമാന്യ മര്യാദയെങ്കിലും പ്രഖ്യാപിക്കുമോ?

ശ്രീ. എം. എം. ഹസ്സൻ: ഗസറ്റ് നോട്ടിഫിക്കേഷൻ ഇറക്കാനുണ്ടായിട്ടുള്ള പ്രാഥമിക ബുദ്ധിമുട്ട് സംബന്ധിച്ച് ഗവൺമെന്റ് പ്രസ്സ് സൂപ്രണ്ടിന്റെ വിശദീകരണം വരെ പത്രങ്ങളിൽ വന്നതാണ്. സി. ഡി റോം ഒന്നും ഒരു പുതിയ കാര്യമല്ല. കാരണം അതിലേക്ക് നമ്മൾ വന്നുകൊണ്ടിരിക്കുകയാണ്. വില്ലേജ് ഓഫീസുകൾ വരെ ഭാവിയിൽ കമ്പ്യൂട്ടറൈസ് ചെയ്യുന്ന ഒരു അവസ്ഥയിലേക്ക് മാറിക്കൊണ്ടിരിക്കുകയാണ്.

.....(ബഹളം).....

സി.ഡി. റോം ഇറക്കാനുണ്ടായ സാഹചര്യം ഇവിടെ വിശദീകരിക്കപ്പെട്ടിട്ടുണ്ട്. ഞാൻ അതിന്റെ വിശദാംശങ്ങളിലേക്ക് വരുന്നില്ല. വിലനിർണ്ണയത്തിൽ എന്തെങ്കിലും അപാകതകൾ ഉണ്ടായിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ അത് വളരെ ഗൗരവമായി പരിശോധിക്കുന്നതാണ്. സബ്ജക്ട് കമ്മിറ്റി ഇക്കാര്യങ്ങളെല്ലാം പരിഗണിച്ചുകൊണ്ട് മെമ്പർമാർ ഉന്നയിച്ച ആശങ്കകൾ അകറ്റാൻ നടപടി സ്വീകരിക്കുന്നതാണ്.

മി. സ്പീക്കർ: ശ്രീ. ടി. പി. രാമകൃഷ്ണൻ, അങ്ങയുടെ ഭേദഗതി പ്രസ്സ് ചെയ്യുന്നുണ്ടോ? Shri Ramakrishnan is not there.

The disapproval resolution moved by Shri. T. P. Ramakrishnan is, by leave, withdrawn

Shri M. V. Jayarajan, do you press your amendment?

Shri M. V. Jayarajan: No Sir.

Mr. Speaker: The amendment moved by Shri M.V. Jayarajan is, by leave, withdrawn.

Shri K. C. Joseph, do you press your amendment?

Shri K.C. Joseph: No Sir.

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

Mr. Speaker: The amendment moved by Shri K. C. Joseph is, by leave, withdrawn.

2004-ലെ കേരള സ്റ്റാമ്പ് ഭേദഗതി ബിൽ സാമ്പത്തിക കാര്യങ്ങൾ സംബന്ധിച്ച VIII-ാം നമ്പർ സബ്ജക്ട് കമ്മിറ്റിയുടെ പരിഗണനയ്ക്ക് അയയ്ക്കണമെന്ന പ്രമേയം സഭ അംഗീകരിച്ചു.

ബിൽ സബ്ജക്ട് കമ്മിറ്റിയുടെ പരിഗണനയ്ക്ക് അയച്ചു.

(3) 2004-ലെ കേരള ടോൾ (ഭേദഗതി) ബില്ലിന്റെ അവതരണവും സബ്ജക്ട് കമ്മിറ്റിക്ക് അയയ്ക്കണമെന്ന പ്രമേയവും

മരാമത്ത് വകുപ്പുമന്ത്രിക്കുവേണ്ടി വ്യവസായവും സാമൂഹ്യക്ഷേമവും വകുപ്പുമന്ത്രി (ശ്രീ. പി. കെ. കുഞ്ഞാലിക്കുട്ടി): സർ, 2004-ലെ കേരള ടോൾ (ഭേദഗതി) ബിൽ അവതരിപ്പിക്കുന്നു. ഓർഡിനൻസ് പ്രഖ്യാപിച്ചുകൊണ്ട് സത്വര നിയമനിർമ്മാണം നടത്താനുണ്ടായ സാഹചര്യം വിശദീകരിച്ചുകൊണ്ടുള്ള സ്റ്റേറ്റുമെന്റും മേശപ്പുറത്ത് വയ്ക്കുന്നു

മി. സ്പീക്കർ: ബിൽ അവതരിപ്പിക്കപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു.

മരാമത്തു വകുപ്പുമന്ത്രിക്കുവേണ്ടി വ്യവസായവും സാമൂഹ്യക്ഷേമവും വകുപ്പുമന്ത്രി (ശ്രീ. പി. കെ. കുഞ്ഞാലിക്കുട്ടി): 2004-ലെ കേരള ടോൾ (ഭേദഗതി) ബിൽ പൊതുമരാമത്തും ഗതാഗതവും വാർത്താവിനിമയവും സംബന്ധിച്ച V-ാം നമ്പർ സബ്ജക്ട് കമ്മിറ്റിയുടെ പരിഗണനക്കയയ്ക്കണമെന്ന പ്രമേയം ഞാൻ അവതരിപ്പിക്കുന്നു.

വിദ്യാഭ്യാസ വകുപ്പുമന്ത്രി (ശ്രീ. നാലകത്ത് സൂപ്പി): സർ, ഞാൻ പിന്താങ്ങുന്നു.

മി. സ്പീക്കർ: മന്ത്രിക്ക് എന്തെങ്കിലും പറയാനുണ്ടോ?

മരാമത്തു വകുപ്പുമന്ത്രിക്കുവേണ്ടി വ്യവസായവും സാമൂഹ്യക്ഷേമവും വകുപ്പുമന്ത്രി (ശ്രീ. പി. കെ. കുഞ്ഞാലിക്കുട്ടി): ഒരു ചെറിയ കാര്യമേയുള്ളു, ഇപ്പോൾ പാസ്സാക്കാവുന്നതേയുള്ളു. പാലത്തിന്റെ നിർമ്മാണ ചെലവ് 35 ലക്ഷം രൂപയ്ക്ക് പകരം ആർക്കും ബുദ്ധിമുട്ടുണ്ടാകരുതെന്ന് വിചാരിച്ച് ഒരു കോടി രൂപയാക്കുന്നു. അതുപോലെതന്നെ മോട്ടോർ എൻജിൻ എന്ന വിഭാഗത്തിൽ ഇരുചക്ര വാഹനങ്ങളെ ഒഴിവാക്കുന്നു. ഈ രണ്ട് നല്ല കാര്യങ്ങൾ ചെയ്യാനുള്ള സിമ്പിളായിട്ടുള്ള ഭേദഗതിയാണ് ഈ നിയമത്തിലുള്ളത്.

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly